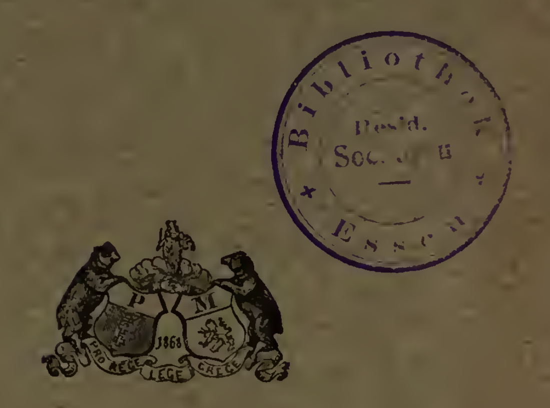
Soziale Wohnungsreform

Allgemein-wirtschaftliche
Vorschläge
zu einer durchgreifenden
Änderung
der gesamten Boden-, Bau-,
Haus- und Wohnungswirtschaft

von

Georg Heyer



Berlin / 1918 / Puttkammer & Mühlbrecht
Buchhandlung für Staats- und Rechtswissenschaft
W. 56, Französische Straße 28

Soziale Wohnungsreform

Allgemein-wirtschaftliche Vorschläge
zu einer durchgreifenden Änderung der gesamten
Boden-, Bau-, Haus- und Wohnungswirtschaft

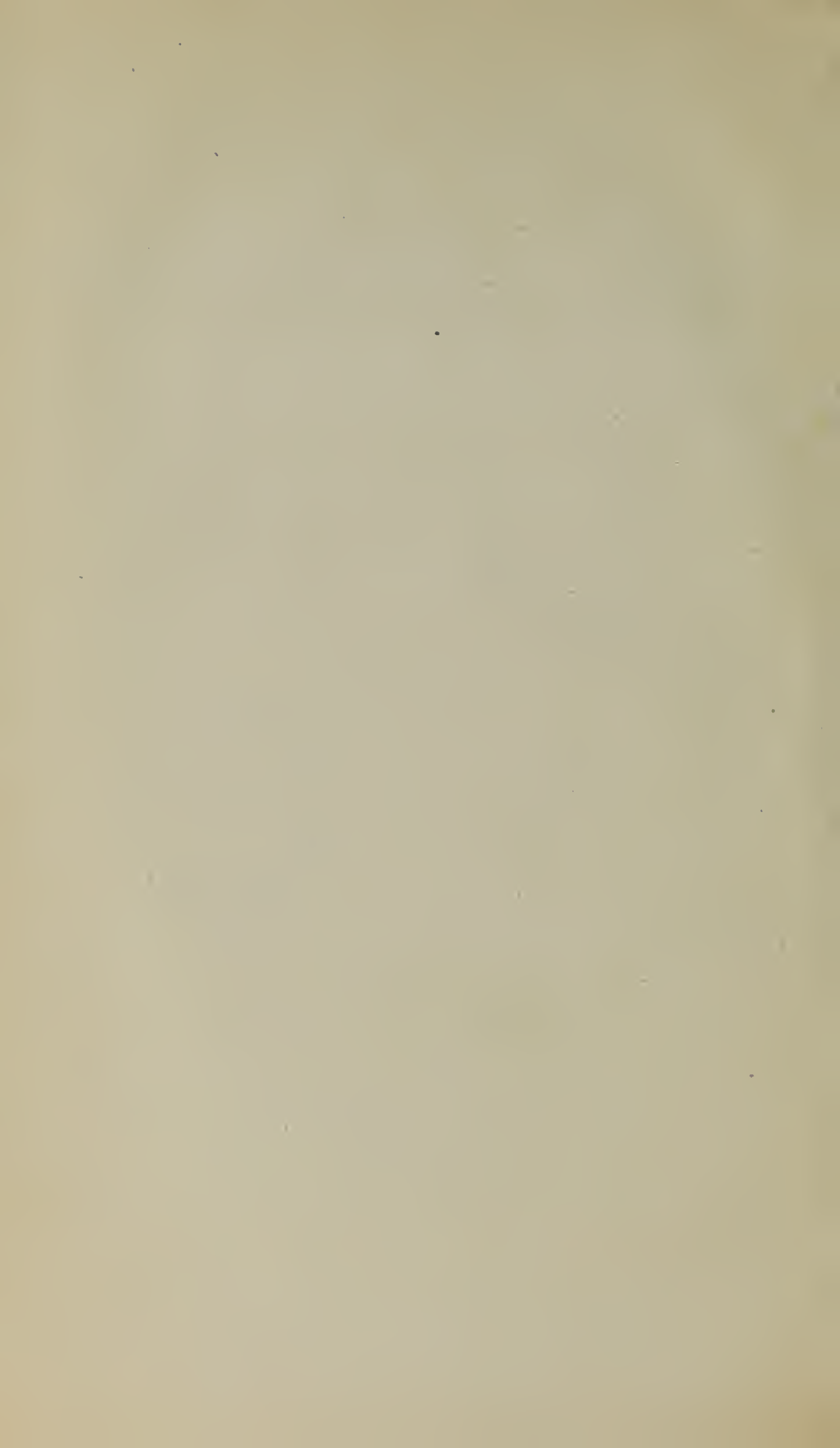
von

Georg Heyer





Berlin / 1918 / Puttkammer & Mühlbrecht
Buchhandlung für Staats- und Rechtswissenschaft
W. 56, Französische Straße 28



Dem Deutschen Volke!

Inhalt

Vorwort

Die nachstehenden Ausführungen sind einesteils auf Grund der von mir gemachten geschäftlichen Erfahrungen als Unternehmer und Besitzer großstädtischer Wohnungsbauten, anderenteils auf Grund der schon lange vor dem Kriege gewonnenen Erkenntnis entstanden, daß unsere bisherige Bau- und Wohnungswirtschaft sich in sehr unvollkommener, unwirtschaftlicher Weise zum Schaden der Gesamtwirtschaft vollzieht.

Es sind daher zumeist, wie es wohl von einem Unternehmer nicht anders zu erwarten steht, praktische Erwägungen, die zu den gemachten Vorschlägen geführt haben. Sie werden sich sehr wohl zu einer, das ganze deutsche Wirtschaftsgebiet umfassenden Regelung eignen, wenn auch Groß-Berlin der Ausgangspunkt dieser Betrachtungen ist. Nicht einseitig, vom Standpunkt des Unternehmers gesehen, sind sie angestellt, sondern ich habe vielmehr versucht, die Wohnungsfrage unter dem Gesichtspunkte des allgemeinen Wohles im Hinblick auf die Gesamtwirtschaft zu lösen. Aus der Praxis heraus geschrieben, erheben sie keinen Anspruch auf theoretische Genauigkeit. Bei der Kürze der mir zur Verfügung stehenden Zeit und der eigenen Erwerbstätigkeit konnte ich nicht alles bis zum letzten Ende durcharbeiten. Es wird daher noch manches zu erwägen und zu ergänzen sein.

Grundlegend will ich die freie Wirtschaft des Einzelnen und seine ungehemmte Entwicklung im Rahmen einer gemeinwirtschaftlichen, gesetzlich festgelegten Organisation bestehen lassen. Einschränkungen mache ich nur bei der Überführung des Ackerbodens in fertiges Bauland. Für die Übergangswirtschaft muß eine besondere, jedoch möglichst bald abzu-

bauende, und für die Friedenswirtschaft eine besonders auszubauende, bleibende Steuerpolitik getrieben werden.

Eine organisierte Kreditwirtschaft mit einer planmäßigen Schulden- und Wertetilgung muß eingeführt werden.

Der Hausbau soll für das deutsche Handwerk wieder eine Quelle segenbringender Arbeit sein und der Hausbesitz selbst durch planvolle Entschuldung gefestigt und wirtschaftlich zusammengeschlossen werden.

Wohnräume, die den Anforderungen der Zeit nicht entsprechen, sollen wirtschaftlich zum Zwecke der Verbesserung planmäßig abgebaut und umgestaltet werden. Die Wohnweise soll zu einer mehrräumigen, bodenständigen werden, die in weitestem Umfange jedem deutschen Bürger ein Eigenheim mit kleinem Garten verschaffen soll.

Alsdann sollen diese Ausführungen auf die für die Gemeinwirtschaft so gefährlichen Absichten beachtenswerter Kreise hinweisen, die darauf hinauslaufen, der kommenden Wohnungsnot durch Errichtung von große Summen verschlingende Barackenbauten abzuhelfen. Eine Unmenge nationaler, in der kommenden Wirtschaft unbedingt sparsam zu verbrauchender Arbeit und Arbeitsgutes soll da in unökonomischer Weise aufgewendet werden, anstatt diese von vornherein in eine dauernd nutzbringende Form zu bringen. Je mehr solche behelfsmäßigen Lösungen geschaffen werden, desto länger dauert es, bis mit der Einführung geordneter Zustände in dem erforderlichen Umfange begonnen werden kann.

Berlin-Schmargendorf, im Mai 1918

Georg Heyer

Die Notwendigkeit einer durchgreifenden Wohnungsreform

Die Wohnungsfrage beschäftigt heute in immer zunehmendem Umfange die maßgebenden Kreise. Von vielen Seiten werden die verschiedensten Forderungen aufgestellt. Sie laufen zum größten Teil darauf hinaus, durch Bürgschaftsübernahmen und Hergabe umfangreicher staatlicher Geldmittel und fiskalischen Bodens der Wohnungsfrage Herr zu werden.

Wer vom Standpunkt der Gesamtwirtschaft und des allgemeinen Volkswohls die bisher vorgeschlagenen Mittel zusammenfassend überprüft, muß sich darüber wundern, daß die Wohnungsfrage in einer Weise gelöst werden soll, welche schließlich auf eine Verschwendung der nationalen Kräfte auslaufen würde. Dabei ist es noch fraglich, ob die Lösung überhaupt in nennenswertem Umfange gelingt.

Es ist, als wollte man einer großzügigen Neuregelung, einer durchgreifenden Neugestaltung der ganzen Haus- und Wohnungsfrage noch immer aus dem Wege gehen. Dabei sind diese Fragen von berufenen Seiten schon so vielseitig erörtert und beleuchtet worden, daß es eigentlich nicht zu verstehen ist, wenn man die günstige Gelegenheit nicht ausnützt, die der Krieg als Vater aller Dinge jetzt wieder einmal gegeben hat. Gerade die Erinnerung an die Gestaltung der Verhältnisse nach dem Kriege 1870/71, dessen wirtschaftliche Auswirkungen mit diesem, die ganze Welt umfassenden Kriege gar nicht zu vergleichen sind, müßte Veranlassung genug sein, die Größe dieser Aufgabe zu begreifen.

Die Gefahren sind bei der Länge des Krieges unvergleichlich größer, dafür der Zeitpunkt zu systematischer Um-

gestaltung aber umso günstiger. Die einseitige Art der Wohnungshilfe mutet umso sonderbarer an, als doch in der kommenden Zeit das Zusammenfassen aller nationalen Arbeitskräfte eine gebieterische Notwendigkeit ist, wie auch ebenso die vorhandenen Geldmittel sehr haushälterisch verwendet werden müssen, wenn die Einlösung der gewaltigen Verpflichtungen dieses Weltkrieges mit den Zukunftsaufgaben in Übereinstimmung gebracht werden soll.

Die bisherigen Vorschläge laufen in der Hauptsache darauf hinaus, daß Staat und Gemeinden vielleicht unter Hinzuziehung privater im Wege der Wohltätigkeit aufzubringender Geldmittel die Wohnungsfrage im wesentlichen in der alten überlieferten Wirtschaftsform einer Lösung entgegenführen. Dabei sind sich die beteiligten Kreise vollkommen darüber klar, daß die zu bewilligenden und sonst zur Verfügung stehenden Mittel ohne Zuhilfenahme der privaten Bautätigkeit und damit auch der privaten Haus- und Wohnungswirtschaft nicht ausreichen können, um das Wohnungsbedürfnis in dem Umfange zu befriedigen, wie es nach dem Kriege erforderlich sein wird.

Viele der gemachten Vorschläge belasten durch die damit verbundenen allgemeinen Aufwendungen die nationale Wirtschaft, weil für sie keine Deckung vorhanden ist. Die allgemeine Aufgabe ist aber, die durch die Kriegseinwirkungen so gewaltig verteuerte Wirtschaft von vornherein nicht noch mehr durch einseitige Unterstützung eines sehr wichtigen Teiles der Volkswirtschaft gegenüber der Gesamtwirtschaft zu beschweren. Die Lasten, die dieser Krieg uns auferlegt, würden dadurch nur noch ungleichmäßiger auf die Schultern der Gesamtheit verteilt werden müssen. Wohl wenige der gemachten Vorschläge gehen von dem Standpunkt aus, wie am schnellsten auf dem Bau- und Wohnungsmarkt nach Beendigung des Krieges Verhältnisse geschaffen werden können, um einerseits die vorhandenen Wohnungen für die Allgemeinheit wirtschaftlich günstig zu verwerten, und unter denen andererseits wieder verhältnismäßig billig gebaut werden kann, ohne daß erst für kostspielige Behelfsbauten große, die Allgemeinheit belastende Summen aufgewendet werden müssen.

Für die Ausführung von vorübergehend, höchstens wenige Jahre zu benutzende Baracken sollen zusammengenommen gewaltige Summen bereit gestellt werden. Dabei handelt es sich schließlich nicht allein um die nutzlose Verauslagung der erforderlichen Kapitalbeträge. Es werden vielmehr für diese Kapitalbeträge gewaltige für die Übergangswirtschaft notwendige Arbeitskräfte und Materialien gebunden, welche dadurch die möglichst schleunige Herbeiführung einer geordneten Wirtschaft um die gleiche Zeit nutzlos verzögern müssen. Bedeutende Materialmengen werden auch durch die kurze Lebensdauer der behelfsmäßigen Bauten einem schnellen Verschleiß zugeführt. So notwendig, wie dies im Kriege manchmal sein mußte und konnte, ebenso sehr verbietet es sich aber nach dem Kriege. Da muß so haushälterisch wie irgend möglich mit allem umgegangen werden.

Mag Walther Rathenau in seiner Schrift „Die neue Wirtschaft" in mancher Beziehung mit seinen Vorschlägen und mit den Forderungen der kommenden Zeit zu weit gehen, so sind doch all seine Ausführungen nur aus der klaren Erkenntnis und aus der bitteren Notwendigkeit hervorgegangen, daß wir nach diesem Kriege viel mehr als im Kriege selbst alle vorhandenen Mittel unbedingt nur in so wirtschaftlicher Weise verwenden müssen, wie dies Menschengeist nur irgend ausführbar und ausdenkbar erscheint. Jedermann, dem es um das Wohl der Allgemeinheit, um das Wiederaufrichten der Friedenswirtschaft in ökonomisch vollkommenster Form ernstlich und von Herzen zu tun ist, müßte Vorschläge vermeiden, die zu den vielen Kriegsprovisorien, die sich mehr oder weniger als nützlich und teuer, aber infolge der plötzlichen Kriegserfordernisse als notwendig erwiesen hatten, neue, vielleicht ebenso wenig oder viel nützliche und teure Friedensprovisorien aus allgemeinen Mitteln hinzufügen. Gewiß muß der Staat, der durch den Krieg die wirtschaftlichen Verhältnisse vollständig auf den Kopf gestellt hat, bis zu einem gewissen Grade die Mittel aufbringen, um nach dem Kriege wieder geordnete Verhältnisse zu schaffen. Keinesfalls kann man aber verlangen, daß derselbe Staat, der doch schließlich nur von der nationalen Wirtschaft ge-

tragen wird, zu Lasten derselben einseitig Mittel aufwendet, um die an sich hervorragend wichtige Wohnungsfrage zu einem geringen Teil einer doch nur unzulänglichen Lösung entgegenzuführen.

Diese Frage kann überhaupt nur in unmittelbarem Zusammenhange mit dem bestehenden Haus- und Wohnungsgewerbe erledigt werden. Sonst ist es für die Wirtschaft nach dem Kriege unmöglich, im Bau- und Wohnungswesen das freie Spiel der Kräfte erneut aufkommen zu lassen. Dies mag auf jedem anderen Gebiet des täglichen Lebens noch angehen, aber auf einem Gebiet, das jeden einzelnen Staatsbürger betrifft, und in dem die vorhandenen, ebenso wie die zu schaffenden Werte von vier und mehr Generationen wirtschaftlich genutzt werden müssen, kann dies nicht ohne Weiteres zugelassen werden.

Eine bodenständige, heimatliche Bauweise ist bei uns nicht ausreichend vorhanden. Wir sagen, unsere Ansprüche an das Leben sind gestiegen, und wir bekennen das zumeist dadurch, daß wir erklären, wir leben in einer schnellebigen Zeit. Das heißt, wir verbrauchen die Wirtschaftsgüter nicht bis zum Letzten, sondern wir ersetzen sie bereits an einem Zeitpunkt, von dem an sie uns noch lange hätten dienen können. So wirtschaftlich richtig wie dies z. B. bei Anschaffung neuer, moderner Werkzeuge oder Maschinen ist und schon immer war, weil wir damit die Produktion verbilligen können, so falsch ist das bei allem, was unserem Wohnbedürfnis dient.

Unsere Wohnweise unterliegt wohl einer Fortbildung, doch in einer erst in Generationen erkennbaren Form. Noch heute erfreuen wir uns an Wohnbauten, die so bodenständig, so solide und handwerksmäßig von den Alten erbaut sind, daß sie Jahrhunderte überdauern konnten. Aus dieser Tatsache nehmen wir für unsere jetzige Bauwirtschaft das Recht, auch für das großstädtische Mietshaus mit einer Lebensdauer von 100—150 Jahren zu rechnen. Aber selbst der Laie kann sich bei einiger Überlegung den Zustand einer sogenannten Mietskaserne vorstellen, wenn sie 40, 60 oder noch mehr Jahre alt ist. Beispiele sind genug vorhanden. Durch

die Mietskaserne sind wir zu dieser nicht bodenständigen Wohnweise gedrängt worden. Die Entwicklung, die das Wohnbedürfnis hierbei durchgemacht hat, ist nicht aus diesem selbst, sondern zumeist aus einer Not, oft aus einer Kriegsnot entstanden. Nur der Not gehorchend, mußte sich das Wohnbedürfnis des Einzelnen in dies System einordnen, und die Praxis hat durch die Statistik erwiesen, mit welchen gesundheitlichen und sittlichen Nachteilen dies Wohnsystem belastet ist. Dieser Krieg aber hat es zwingend dargetan, wie wichtig die gesunde und sittliche Kraft eines Volkes ist. Nicht Technik und Wissenschaft allein haben diesen Krieg so günstig zu gestalten vermocht, sondern vor allem die disziplinierte deutsche Volkskraft. Deutschland steht mit seinen sozialen Einrichtungen an der Spitze allen Fortschritts. Aber erst bei Lösung der Wohnungsfrage können alle diese sozialen Einrichtungen den vollen Erfolg haben. Noch sind es erst ein bis zwei Generationen, die von der Wohnweise im großstädtischen Mietshause beeinflußt wurden. Bei diesen trat das Übel zum Glück noch nicht so voll in die Erscheinung, weil immer noch ein starker Zuzug und ein Ausgleich aus ländlichen Gebieten stattfand. Aber dieser Einfluß wird allmählich geringer, und mit fortschreitender Zeit wachsen aus den Bewohnern der Mietskasernen neue Generationen heran!

Die Schnellebigkeit unserer Zeit hätte also mit der Wohnungsfrage nichts zu tun, wenn dabei Generationen überdauernde Verhältnisse geschaffen werden würden. So aber bedeutet die wirkliche Kurzlebigkeit unserer Mietshäuser bei schlechter Befriedigung des Wohnbedürfnisses eine weitere Verteuerung der Miete. Würden wir für die Häuser Verhältnisse schaffen, die es ermöglichen, eine vernunftgemäße, ausreichende Wohnung zu billigem Preise zu bieten und dauernd in gutem Zustande zu erhalten, so würde trotz der fortschreitenden Produktionsverteuerung die Überzahl der vorhandenen Wohnungswerte auf den Preis der im freien Markte neu zu schaffenden Wohnungen drücken und diesen nicht so oft krisenhaft in die Höhe schnellen lassen.

Es ist zu allgemein bekannt, daß trotz aller Krisen, die

der Hausbesitz in dem verflossenen Jahrhundert durchgemacht hat, schließlich die Aufwendungen jedes Einzelnen für die Wohnung dauernd gestiegen sind. Zum Teil war das Steigen dieser Aufwendungen begründet in der aufwärts gerichteten Lebenshaltung und in dem damit verbundenen, dauernd verteuernden Einfluß auf die Produkte der Gesamtwirtschaft. An dieser Steigerung haben aber ohne weiteres die aus früheren Zeiten vorhandenen Wohngrundstücke, die doch bei einer bodenständigen, heimatlichen Bauweise, wie schon oben ausgeführt, Generationen überdauern sollen, teilgenommen und so einseitig ein Steigen der Boden- und Hausrente herbeigeführt. Das freie Spiel der Kräfte würde heute erneut eine zügellose Aufwärtsbewegung der Haus- und Bodenrente herbeiführen, und insbesondere den aus der Zeit vor diesem Kriege vorhandenen Bauwerten zu einer ungeahnten Wertsteigerung verhelfen. Die Vermehrung des Angebotes würde hier keinen Ausgleich schaffen.

Durch die neu errichteten, aber sehr viel teureren Bauwerte würde sich der Wert der alten Bauten neu bilden und einen ebenso stetig verteuernden Einfluß auf die alten Mieten ausüben. Diese würden dauernd nach oben hin festgelegt werden. Die Erfahrung hat bewiesen, daß, wenn wirklich wieder Krisen eintreten, die Mieten selten wieder auf den früheren Stand zurückkommen.

Bei den bestehenden Verschuldungsmöglichkeiten wird der Einzelne diese Mietswerterhöhung wieder in Kapital umsetzen und als Folge wird dann wieder um den Betrag der gestiegenen Haus- und Wohnungsrenten eine neue Überschuldung eintreten.

Namhafte Wirtschaftskritiker, auch solche, deren Willen zur Objektivität unzweifelhaft feststeht, haben wohl die einzelnen Schwächen erkannt und häufig darauf hingewiesen. Ihre Kritik richtete sich zumeist weniger gegen das System, die Wurzel dieses Übels, als vielmehr gegen diejenigen Personen, die mit diesem System zu arbeiten gezwungen waren. Sie haben daher mit ihrer Kritik für die Allgemeinheit nicht diejenigen Folgen gezogen und sie vertreten, die allein fähig gewesen wären, diesem unökonomischen Wirtschaften

Einhalt zu gebieten. Dabei handelt es sich um ein Gebiet, in dem vor dem Kriege fast $1/5$ bis $1/4$ des deutschen Nationalvermögens angelegt war. Man sollte daher meinen, daß hier eine zwingende Notwendigkeit vorliegt, diese wichtige Frage nicht weiter mit kleinlichen Mitteln bewältigen zu wollen. Denn das Bestehenlassen der alten Bauwirtschaft würde der Allgemeinheit wieder Hunderte, und in den Folgen berechnet, Tausende von Millionen kosten. Je später eingegriffen wird, umso kostspieliger wird es sein. Durch das Geschehenlassen werden einer vernünftigen Regelung, die doch einmal kommen muß, zunächst nur Hindernisse auf Hindernisse bereitet, die letzten Endes die allgemeine Wirtschaft dann wieder bezahlen oder anderweitig abarbeiten muß. Jetzt muß daher die Lösung unternommen werden. Der Krieg sollte uns wirklich Veranlassung sein, neu-schöpferisch an diese Aufgabe heranzutreten. Mit der durch den Krieg viel leichter möglichen Lösung kann ein gut Teil sozialer Wirtschaftskämpfe vermieden werden. Rechtzeitig und durchgreifend in die Hand genommen wird sie zunächst einen wesentlichen Teil der Übergangs- und der kommenden Friedenswirtschaft bilden und diese selbst für unsere Weltgeltung schneller wieder aufrichten helfen.

Können wir schon auf so vielen Gebieten unserer Gesamtwirtschaft uns ohne den Weltverkehr nicht völlig allein bewirtschaften, und sind wir insbesondere auch auf industriellem Gebiet von den Rohstoffen des Auslandes abhängig, so können wir doch wenigstens auf einem Gebiete, welches ausschließlich nur auf heimatlicher Erde entstehen muß und auch nur hier der Eigenwirtschaft dienen kann, endlich Verhältnisse schaffen, die so geordnet sind, daß mit den Gütern der Allgemeinheit nicht zu ihrem Nachteil gewuchert wird. Der Hausbesitzer ist nur das letzte Glied in der Kette. Auf diesen häuft sich schließlich der Unmut der großen Masse. Daß aber der einzelne Hausbesitzer zunächst auch nur der Geschobene ist, das erkennen und bekennen nur die Wenigsten. Selbstverständlich hat an einer Wertsteigerung, die durch eine solche Zeit, wie wir sie jetzt im Begriff sind zu erleben, unvermeidbar ist, auch der heutige

Hausbesitzer seinen redlichen Anteil. Man kann ihm auch nur wünschen, daß er nach einem trostlosen Jahrzehnt, in dem er oft hart um seine Existenz kämpfte und wo außerdem doch viele auf der Strecke liegen blieben, jetzt die Früchte seiner langjährigen Sorgen wieder wachsen sieht. In den vergangenen schlechten Zeiten hat sich dieselbe Allgemeinheit, die heute in ihm nur den rücksichtslosen Mietsteigerer erblickt, nicht um ihn gekümmert, sondern hat oft ebenso rücksichtslos seine Notlage ausgenützt, die jetzt umgekehrt dem Hausbesitzer den Ausgleich in diesem risikogroßen Wirtschaftsteil ermöglicht.

Letzten Endes ist aber der Hausbesitzer nicht der schuldige Teil. Schuldig ist allein die gesamte Wirtschaft, die Einrichtungen gesetzlich und wirtschaftlich sanktionieren ließ, welche in logischer Folge dahin führen mußten, wo wir uns schon so oft befanden und jetzt wieder befinden. Der Einzelne kämpft den Kampf ums Dasein und muß besonders in einer Zeit, in der die rücksichtslose Verfolgung des eigenen Interesses an erster Stelle steht, seine Gelegenheit wahrnehmen, um diesen Kampf in seinem Auf und Nieder für sich auszunutzen, solange es an der Zeit ist. Gerade, daß der Hausbesitzer diesem Auf und Nieder so ausgesetzt ist, brauchte nicht zu sein, wenn die gesamte private Bau- und Wohnungswirtschaft gemeinwirtschaftlich, bodenständig und überdauernd geregelt sein würde. Die so oft wiederkehrenden Krisen im Wohnungsgewerbe würden dann nicht mehr entstehen, ausgenommen bei ganz außergewöhnlichen, die ganze Stadtwirtschaft betreffenden durchgreifenden Änderungen in der gesamten Gütererzeugung. Von dieser Ausnahme abgesehen, ist das Wohnungsbedürfnis ein stetiges. Nur die allmählich wirkenden und nur in der Steigerung der Gütererzeugung liegenden Schwankungen würden auftreten können, und diese sind bei geordneter Wirtschaft bis zu einem gewissen Grade vorauszusehen, so daß sich die Wirtschaft zumeist rechtzeitig darauf einstellen kann.

Die Zusammenfassung der vorhandenen Wirtschaftskräfte für alle Aufgaben der Übergangs- und Friedenswirtschaft erfordert ebenso unbedingt die Erhaltung und dauernde,

wirklich ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Wirtschaftsgüter. Darum muß jede ausführbare Wohnungsreform anknüpfen an das Vorhandene. Sie muß natürlich unbedingt dafür sorgen, die Fehler der bisherigen Wohnungsproduktion und Hauswirtschaft zu vermeiden. Für die bestehenden Verhältnisse müssen Maßnahmen getroffen werden, um das zu schwindelnder Höhe angeschwellte Kreditgebäude großstädtischer Wohnungswirtschaft abzubauen. Je später mit diesem Abbau begonnen wird, umso größer und kostspieliger wird die Lösung dieser Aufgabe sein. Jetzt ist die Zeit, diese Aufgabe zu verwirklichen.

Der nun fast vier Jahre andauernde Krieg hat auch in die Wohnungsproduktion eine so große Lücke gerissen, daß beinahe das ganze Gebiet der Wohnungswirtschaft zum Stillstand gekommen ist. Ein Wiederaufleben der Bautätigkeit aus eigner Kraft und auf der alten Grundlage ist wegen der völlig veränderten Lage unmöglich, wenn nicht von außen her neue Hilfe gebracht wird. Diese Hilfe muß grundlegender Natur sein, soll nicht erneut stümperhaftes Stückwerk entstehen.

Aber auch infolge der heute bis auf annähernd das Vierfache gestiegenen Baukosten stehen wir in Zusammenhang mit der bereits schon jetzt drohend gewordenen Wohnungsnot vor Aufgaben, die unbedingt gelöst werden müssen. *Es geht auch nicht an, nur für einen bestimmten Kreis von Personen unzulängliche Hilfe auf Kosten der Gesamtwirtschaft zu gewähren, während andere, ebenso wichtige Kreise völlig vernachlässigt werden.* Die jetzige Zeit allein ist geeignet, auf vollständig neuen Grundlagen eine durchgreifende, die alten Fehler abbauende Umgestaltung der gesamten Wohnungsfrage vorzunehmen.

Die Durchführung der nachstehend in Vorschlag gebrachten Grundsätze ist erforderlich, wenn die bisherige Bau- und Wohnungswirtschaft zukünftig in wirklich ökonomischer Weise erfolgen soll. Die Art der bisherigen Bauwirtschaft, die nur einen Teil der Baukosten gesichert erscheinen ließ, verursachte eine beträchtliche Verteuerung dadurch, daß bei

der verhältnismäßigen Unsicherheit der Bauforderungen das sehr große Risiko mit eingerechnet werden mußte. Je länger und größer der Kredit war, desto höhere Preise mußten für die Arbeit bewilligt werden. Auch schlechte Leistungen mußte der Unternehmer häufig hinnehmen, da er sich sehr oft in einem ungünstigen Abhängigkeitsverhältnis zu seinen Handwerkern oder Lieferanten befand. Die unnützen Notariats-, Gerichts- und Stempelkosten für alle möglichen Sicherungsverträge, Prioritätseintragungen, Löschungen und Eintragungen von Hypotheken, je nach dem Wunsche des jeweiligen Gläubigers, verhinderten ebenfalls im wesentlichen Maße das ökonomische Bauen. Dabei konnten sich alsdann alle möglichen Elemente, die andere Gewerbe abgestoßen hatten, im Baugewerbe breit machen. Der solide Unternehmer mußte häufig zeitweise seine Tätigkeit einstellen, wenn er sich nicht weiter festlegen wollte, und wenn es ihm nicht glückte, das fertiggestellte Haus schnell mit Nutzen zu verkaufen. Dies gelang ihm umso leichter, je geringer sein Guthaben war. Eine ungewöhnlich hohe erste Hypothek war daher für den Wert des Hauses entscheidend. Diese enthielt schon häufig den Gegenwert der sogen. zweiten Hypothek. Erhielt der Unternehmer dann tatsächlich noch eine zweite Hypothek, so war sein Guthaben durch diese hohe Beleihung zumeist gedeckt. Solche Hyotheken konnte er aber nur erhalten, wenn er die Mieten höher hinaufsetzte als sie normaler Weise zu erzielen waren. Er sah sich häufig gezwungen, den Mietern außerhalb der Mietverträge durch Nebenabkommen und Erfüllung von Sonderwünschen den vertraglichen Mietspreis zu verbilligen, sodaß die höhere Miete nur eine scheinbare war. Der neue Besitzer geriet alsdann durch die hohe Hypothekenbelastung bei Fälligkeit zumeist in Schwierigkeiten, und damit wurde häufig aus dem Eigentümer wieder ein Hausverkäufer, der seinerseits nun wieder das Interesse hatte, den Mietswert des Hauses hoch zu halten, um einen anderen glauben zu machen, daß das Haus rentabel sei. Daß ein solches Handeln mit ökonomischer Wirtschaft nichts mehr gemein hat, muß auch jeder Unbeteiligte erkennen. Mit dieser Erkenntnis muß auch der Wille zur Wesensänderung verknüpft

sein, soll das Unwirtschaftliche in unserer zukünftigen Wirtschaft nicht verewigt werden.

Das Bedauernswerte für die Gesamtwirtschaft ist, daß unter den bisherigen Umständen wirklich fähige und solide Unternehmer in genügender Zahl sich nicht finden konnten. Würde man ganz allgemein den reellen Unternehmern das Risiko vermindern, so würden sie gern den Nutzen, den sie bei der bisherigen Wirtschaftsweise hoch bemessen mußten, wesentlich herabsetzen. Sie würden bei voller Deckung der Baukosten viel leichter Handwerker und Lieferanten finden, die sich ebenso mit einem bescheideneren Nutzen begnügen würden, könnten sie mit dem sicheren und schnellen Eingang ihrer Forderungen rechnen. Wirkliche Fachleute, Architekten und Handwerker würden sich wieder finden, welche Häuser in solider und zweckentsprechender Weise bauen würden. Es würde nun ein reeller Wettkampf um eine gute und zweckentsprechende Ausgestaltung der Wohnhäuser und damit ein gut Teil wirklicher Förderung des Handwerks eintreten.

Der Handwerker will vor allem mit guter, entsprechend bezahlter Arbeit versehen sein, von der er bestimmt weiß, daß er den hierfür vereinbarten Lohn auch erhält. Er würde sich viel häufiger mit einem kleinen, wirklichen Nutzen begnügen, wäre er gesichert vor den bisher üblichen Kapitalverlusten. Er könnte durch größeren Umsatz einen Ausgleich zum Vorteil der Allgemeinwirtschaft suchen. Bei diesem größeren Umsatz könnte er durch günstigere Arbeitsteilung und maschinelle Hilfe zu größtmöglichster Leistungsfähigkeit erzogen werden.

Solange aber die handwerksmäßige Tätigkeit im Übermaß gerade in der Bauwirtschaft ihr fast ausschließliches Arbeitsfeld findet, solange wird der Handwerker all den Schwächen und Tücken dieses Gewerbes ausgesetzt sein. Alle noch so gekünstelten Bestimmungen, Strafvorschriften gegen die Unternehmer für mißbräuchliche Baugeldverwendung, Einführung des 2. Teils des sogenannten Bauforderungsgesetzes, schaffen dem Handwerker kein bares Geld, dessen er für seine Arbeit bedarf. Die Einführung des 2. Teils dieses Gesetzes würde nur für die Allgemeinheit einen un-

nützen Arbeitsaufwand erfordern, der Kosten und Arbeit verursachen und den kleineren Unternehmer und Handwerker dadurch brotlos machen kann, daß die Großunternehmung an seine Stelle tritt.

Der hiergegen angeregte genossenschaftliche Zusammenschluß der Handwerker kann weder für den einzelnen vorwärts strebenden und wirtschaftlich denkenden Handwerker, noch für die Gesamtwirtschaft in jedem Falle das Ideal darstellen. Eine gewisse Interessenwirtschaft in solchen Genossenschaften und Vereinigungen ist nicht zu vermeiden, und man wird neu Hinzutretende möglichst fernzuhalten suchen. Damit würden die Schwächen des Zunftwesens in anderer Form wieder neu aufleben. So empfehlenswert der Zusammenschluß zu Kredit- und Einkaufsgenossenschaften ist, so wenig zweckmäßig erscheinen Arbeitsbeschaffungs- und Verteilungsgenossenschaften.

Mag auch der jetzt so in den Vordergrund gestellte Typenbau noch so einheitlich gestaltet werden, auf eine gewisse Individualität werden wir doch nicht verzichten wollen, soll nicht die Eintönigkeit zur Richtschnur werden. Dabei kann aber der solide Handwerker seine besondere Kunst zur Geltung bringen. Sind die Sorgen um die wirtschaftliche Existenz gebannt, dann kann er sich ganz seinem Handwerk widmen, dann kann er seine Arbeitsmethoden vervollkommnen und bis zu einem gewissen Grade der Großunternehmung dadurch die Spitze bieten, daß sein Eigeninteresse alle Betriebsteile in persönlich interessierter Weise besser als dort überwacht.

Und dann sollte nicht vergessen werden, welchen gewaltigen Wert das Handwerk für die Heranbildung eines tüchtigen Nachwuchses hat. Gerade die Großindustrie zieht laufend die mehr universell ausgebildeten Kräfte des Handwerks in verantwortungsreichere Stellen ab, während sie selbst den Nachwuchs wegen der wirtschaftlich notwendigen Spezialisierung nur in sehr einseitiger Weise auszubilden in der Lage ist. Über allem Spezialistentum vergessen wir nur zu leicht, daß unsere Wirtschaft auch bei der Arbeit wie überall Kräfte braucht, die den organischen Zusammenhang aller Dinge überschauen können. Denn nur die organische

Zusammenarbeit aller Einzelglieder ist es, welche die Leistungsfähigkeit eines Volkes bis zum höchsten Grade der Vollkommenheit steigert.

Die Vorschläge zur Umgestaltung.

Obgleich nun berufenere Kreise die Wohnfrage schon allseitig beleuchtet haben und vor allem dadurch bewirkten, daß die Regierung und die gesetzgebenden Körperschaften von der unaufschiebbaren Notwendigkeit sofort zu treffender Maßnahmen überzeugt wurden, soll hier doch versucht werden, in letzter Stunde Vorschläge für eine durchgreifende Reform der Haus- und Wohnungswirtschaft zu machen, deren volle Bedeutung erst spätere Geschlechter in ihrer ganzen Berechtigung anerkennen werden. Das weitausschauende und großzügige Handeln fehlt der deutschen Gemeinwirtschaft zur Zeit noch vollkommen. Wir leisten im einzelnen sehr gediegene Kleinarbeit, die große Linie aber in ihren fernsten Auswirkungen fand bisher in unserer Regierung nicht den schöpferischen Geist, der allein erst aus den tüchtigen Einzelgliedern das harmonische Ganze formt.

Von diesem Standpunkt aus ist versucht worden, die nachstehenden Maßnahmen in ein organisches Ganze zu verschmelzen. Sie bestehen aus folgenden Punkten:

1. Abschätzung aller Grundstücke nach dem Stande vom 1. August 1914.
2. Festsetzung einer Verschuldungsgrenze auf 85 % des Schätzungswertes für Wohnhausgrundstücke.
3. Abtragung der Schulden außerhalb dieser Grenze.
4. Ablösung aller zwischen der 1. Hypothek und der Verschuldungsgrenze bestehenden Verpflichtungen durch die Provinzialstadtschaften unter jeweiliger Garantie der Wohngemeinden.
5. Verwendung der ersparten Zinsen, der Aufwendungen für Damnos usw. zur Zwangstilgung des Bodenwertes auf eine noch festzusetzende Höhe.

6. Umwandlung aller 1. Hypotheken bei Fälligkeit in Tilgungshypotheken.
7. Einführung einer Hausrentenzuwachssteuer bis 50 % des jährlichen Rentenzuwachses gegenüber der Normalrente am 1. August 1914, Umgestaltung der Grundwertsteuer, Einführung einer Wohnluxussteuer und einer Mehrwertsteuer für größere Bodenausnutzung für gewerbliche Zwecke.
8. Zwangswohnungsnachweis, Mietsausfallversicherung durch ein allgemeines Umlageverfahren. Statistik über Zu- und Abgang aller Wohnungen. Neubaustatistik. Kontrolle durch Wohnungsämter. Genehmigung nur bei Bedarf mit Zustimmung des Wohnungsamtes.
9. Leistung von Zuschüssen für die Wohnungsherstellung in der Übergangswirtschaft aus einer vorübergehend einzuführenden 10 %igen Mietssteuer. Durch allmähliche Verringerung der Zuschüsse Abbau der Preise.
10. Systematische Senkung der Bodenpreise durch Herabzonung, Festsetzung von Höchstpreisen in den einzelnen Bauklassen, Angebot von fiskalischem Bauland, Verhinderung der Bodenspekulation, Geländeaufschließung nur durch gemeinnützige Siedelungsgesellschaften.
11. Umlegung ungesunder Wohnviertel, Niederlegung von Mietskasernen (Quergebäude und Seitenflügel im Innern der Baublocks). Aufbringung der Mittel durch die unter No. 7 geforderten Steuern.
12. Billiger Baukredit ohne Zwischenpersonen und gleichmäßige Unterstützung des Kleinwohnungsbaues an alle Unternehmer im Rahmen einer besonderen Gruppeneinteilung.

Die Abschätzung.

Die Abschätzung hätte alsbald durch die in Wirksamkeit tretenden Schätzungsämter zu erfolgen. Es müßten alle vorhandenen, zu Wohnzwecken dienenden, bebauten Grundstücke einer maßgebenden Abschätzung unterzogen werden. Diese

Abschätzung müßte, um sie als Ausgangspunkt aller Reformen benutzen zu können, auf den Stand vom 1. August 1914 zurückgehen, wobei selbstverständlich eine billige Rücksichtnahme auf die bis dahin tatsächlich entstandenen Bau- und Grundstückskosten zu nehmen wäre. Den während der ersten Kriegsjahre entstandenen Wohnungsbauten eine besondere Berücksichtigung durch nachgewiesene Verteuerung der Baukosten angedeihen zu lassen, wäre zu erwägen.

Mit der Wertfestsetzung für den 1. August 1914 soll der Zustand vor Kriegsbeginn festgelegt werden. Durch das Wehrbeitragsgesetz von 1913 sind zumeist auch steuerliche Grundlagen vorhanden, so daß ein sicheres Abschätzen möglich sein wird. Dadurch aber, daß sogleich Haus für Haus gleichzeitig einer Abschätzung unterzogen wird, erhalten die Schätzer ein so großes, allerdings auch umfangreiches Material in die Hand, daß wohl Fehler soweit als möglich vermieden werden können. Werden jedoch die Schätzungsämter nur sporadisch für den Einzelfall in Tätigkeit gesetzt, so sind Fehlschätzungen noch immer möglich. Es können für verschiedene Lagen unter Berücksichtigung des Einzelfalles Werte herauskommen, die, wenn später auch die Nachbarhäuser mit mehr oder weniger großen von einander verschiedenen Bewertungsmöglichkeiten ebenfalls abgeschätzt werden, einer erneuten vergleichenden Prüfung nicht standhalten. Grundsätzlich sollte eben nur *ein* Wert für alle Fälle maßgebend sein, und dieser *eine* Wert muß der Verkaufswert sein. Da von diesem Wert auch besondere steuerliche Maßnahmen ausgehen sollen, so müßte schon aus diesem Grunde für alle Steuern dieser eine Wert bestimmend sein. Wird nun das Material, welches der Abschätzung zugrunde zu legen ist, zugleich statistisch zusammengefaßt, so kann das Ergebnis vor endgültiger Festlegung des Wertes zum Vergleich noch mit herangezogen werden. Bei systematischer Inangriffnahme der Abschätzungen können dieselben wohl in verhältnismäßig kurzer Zeit beendet sein. Selbst wenn sich durch die Berufungsmittel eine Verzögerung ergeben würde, so könnte dieselbe auf keinen Fall Anlaß sein, die Abschätzung in kurzer Zeit als unmöglich hinzustellen.

Inwieweit auch industrielle Mietsgrundstücke, ebenso wie die Geschäftsgrundstücke der Innenstädte mit in die Abschätzung einbezogen werden, könnte zunächst noch dahingestellt bleiben. Grundsätzlich müßten auch diese, evtl. auch die Grundstücke, die in Eigenbenutzung des Besitzers sind, einer Abschätzung unterzogen werden. Zunächst würde dies Material von der in der Hauptsache für Wohngrundstücke gedachten Regelung fern bleiben müssen. Es ist aber zu prüfen, inwieweit auch für diese Grundstücke eine solche gleichartige Regelung Platz zu greifen hätte.

Die Verschuldungsgrenze.

Für jedes einzelne Grundstück muß nach dem geschätzten Wert eine Verschuldungsgrenze festgesetzt werden. In Rücksicht auf die Möglichkeit der einwandfreien Feststellung des Wertes und die Möglichkeit einer umfassenden Einbeziehung aller Hausgrundstücke könnte diese Verschuldungsgrenze auf etwa 85 % des Wertes festgesetzt werden. Die Festsetzung und Einführung einer Verschuldungsgrenze ist zwar für die freie Wirtschaft eine Fessel. Wenn aber eine wirksame Entschuldung und Abbürdung der hohen Grundstückswerte durchgeführt werden soll, so ist dies nur möglich, wenn zunächst einer weiteren Verschuldung Einhalt geboten wird. Die Allgemeinwirtschaft kann nicht ihren Kredit hergeben zugunsten eines Wirtschaftsteils, ohne daran Bedingungen knüpfen zu können, daß seine Kredithilfe zu durchgreifender und dauernder Gesundung der damit verbundenen Haus- und Bodenwerte führt. Die eingeschränkte Verschuldungsmöglichkeit kommt einer Eigentumsbeschränkung gleich. Sie wird jedoch den persönlichen Kredit des Hauseigentümers heben, er wird immer mindestens 15 % des Wertes sein Eigen nennen können.

Die Festsetzung der Verschuldungsgrenze auf 85 % soll grundsätzlich zunächst nur für reine Wohngrundstücke gelten. Zu diesen sind ohne weiteres zu rechnen die Grundstücke, welche im Erdgeschoß Verkaufsläden, evtl. auch Werkstätten geringeren Umfanges enthalten. Für alle diese Grundstücke gelten zunächst die hier aufgestellten Grundsätze.

Die Abbürdung der Mehrschulden.

Die über die Verschuldungs-Grenze hinaus bestehenden Schuldverpflichtungen müßten durch einen systematischen, zwangsmäßig erfolgenden Abbau beseitigt werden. Dieser zwangsweise Abbau könnte, soweit die Schulden nicht wesentlich die Grenze überschreiten bezw. in den übrigen Vermögensverhältnissen des Eigentümers anderweitige Deckung finden und dadurch abgelöst werden können, durch Einführung einer freiwilligen Zwangsverwaltung, ähnlich der im Kriege eingeführten Geschäftsaufsicht, herbeigeführt werden.

Diese freiwillig einzuräumende Zwangsverwaltung hätte alle Einkünfte des Grundstücks, insbesondere also auch den sogen. Überschuß zur Tilgung der über die Verschuldungsgrenze hinausgehenden Verpflichtungen zu verwenden. Der Eigentümer würde also bis zur Erreichung der Verschuldungsgrenze die freie Verfügung über sein Grundstück verlieren und würde deshalb bemüht sein, sofern er an dem Besitztum noch einen nennenswerten Teil sein Eigen nennen kann, oder sofern für ihn ein sonstiges Interesse vorliegt, die Verschuldungsgrenze dadurch von selbst herbeizuführen, daß er sich im Wege des Personalkredits oder mit Hilfe von Verwandten und Freunden die Mittel zur Freimachung des Grundstücks beschafft.

Ist die Verschuldung so groß, daß ein wirklicher Abbau der Mehrschulden in absehbarer Zeit nicht möglich ist, so hätte entweder die Zwangsverwaltung durch die Gemeinde oder bei völliger Überschuldung die Zwangsversteigerung des Grundstücks zu erfolgen. Fände sich in einer solchen Versteigerung kein Käufer, so müßten diejenigen Schulden, welche über den Schätzungswert hinausgehen, von Gesetzeswegen im Grundbuch gelöscht und das Pfandrecht für diese Schuld am Grundstück beseitigt werden. Diese Grundstücke wären in öffentliche Verwaltung zu nehmen, und aus den Überschüssen müßten die Schulden entsprechend getilgt werden; zunächst bis zur Verschuldungsgrenze. Inzwischen wäre ein freihändiger Verkauf anzustreben. Der dadurch freiwerdende Grundstückserlös sollte entweder dem

alten Eigentümer wieder zufallen oder er müßte im Interesse der Gesamtregelung einer zu bildenden Reserve des Bürgschaftsverbandes bezw. der einzelnen Wohngemeinde zugeführt werden.

Die Durchführung der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung geschieht am besten unter Zuhilfenahme anderer Grundbesitzer desselben Ortes bezw. Ortsteiles. Diese werden solche Grundstücke besser verwalten, als es die bisherigen gerichtlichen Zwangsverwalter taten. Die Institution der bisherigen gerichtlichen Zwangsverwaltung müßte überhaupt auf die Zwangsorganisationen der Hausbesitzer übergehen und die Zwangsverwaltung regelrecht von solchen ausgeübt werden. Die Hausbesitzerorganisationen werden umso eher dazu geeignet sein, als durch die vorgeschlagene Gesamtregelung eine straffere Organisation gewährleistet ist, in welcher jeder Hausbesitzer kraft gesetzlicher Bestimmung Mitglied sein müßte.

Die Ablösung der zweiten Hypotheken.

Der wesentlichste und einschneidendste Teil der vorgeschlagenen Reform, der auch den größten Widerstand finden wird, ist die allgemeine, zwangsmäßige Ablösung desjenigen Schuldenteils, der zwischen einer vorhandenen 1. Hypothek in normaler Höhe und den eingetragenen Hypotheken, höchstens jedoch bis zur Verschuldungsgrenze, besteht. Die Ablösung geschieht durch Pfandbriefe der zu Provinzialstadtschaften zusammenzuschließenden örtlichen Hypothekenbankvereine.

So berechtigt nun auch die Kritik an dieser umfassenden, nur durch neue Gesetzesbestimmungen möglichen, auf staatlich organisierter Kreditwirtschaft beruhenden Hilfe auch sein mag, so klar muß auch die Erkenntnis sein, daß ohne diese Art der Hilfe eine Gesundung dieses so ungemein wichtigen Wirtschaftsgebietes zum Wohle der gesamten nationalen Wirtschaft nicht möglich ist. Erst diese grundlegende Hilfe ermöglicht all das, was von so vielen Volkswirtschaftlern und Kritikern verlangt wird. Alle anderen Vorschläge und Gesetze stellen doch schließlich nur Kleinarbeit dar, die zu einem durch-

schlagenden Erfolge erst beitragen kann, wenn jetzt ganze Arbeit gemacht wird.

Gewiß haben z. B. Professor Eberstadt u. A. recht, wenn sie behaupten, daß nicht der Mangel an Kredit bezw. der Mangel an Kapital an der bestehenden Wohnungsmißwirtschaft schuld ist. Gewiß, die gesamte nationale Wirtschaft hat durch die bestehende Verschuldungsmöglichkeit und den hohen Anteil der Bodenrente mehr Mittel aufgebraucht, als bei ordnungsmäßiger Boden- und Bau- bezw. Haus- und Wohnwirtschaft erforderlich war. Die nationale Wirtschaft hat aber die großen Mittel nicht in die richtigen Kanäle geleitet, von wo aus sie die Haus- und Wohnungswirtschaft zweckdienlich und ökonomisch befruchten konnte. Die bisherige Wirtschaft hat Einzelnen große Verdienste gebracht, hat Bodenwerte fast aus dem Nichts erstehen lassen, während auf der anderen Seite große und wirklich produktive Arbeit leistende Wirtschaftsgruppen: die Bauhandwerker, Materialhersteller und Lieferanten, große und wirkliche Verluste erleiden mußten. Durch das bestehende System ist in einem großen Teile unserer nationalen Wirtschaft eine Unsicherheit und dadurch eine Unsolidität eingerissen, die einerseits zu einem trostlosen Ende, andererseits zu einer immer mehr steigenden Bodenrente führen muß. Wirklich tüchtige, gelernte Baufachleute konnten sich nicht in dem Maße, wie es eigentlich erforderlich war, mit der umfangreichen Wohnungsherstellung beschäftigen. Um so breiter konnten sich sehr viele Elemente, die andere Wirtschaftszweige abgestoßen hatten, im Bau- und Wohnungsgewerbe machen.

Wenn von fast allen Seiten ein gesunder, freier Mittelstand, ein Wiederaufblühen des deutschen Handwerks für erforderlich erachtet wird, und wenn man hierfür alle und jede Unterstützung gern hergeben möchte, so kann, die einschneidenden Vorschläge ausgeführt, damit wirklich etwas Tatsächliches geleistet werden. Dabei ist das, was hier verlangt wird, nicht ausschließlich reiner Staatskredit, sondern es ist staatlich organisierte Hilfe, die die vorhandenen Wirtschaftsgüter, die Wohnhäuser mit ihren wirtschaftlichen Neben-

wirkungen, in durchaus ökonomischer Weise für Generationen hindurch vorteilhaft herstellen und erhalten soll.

Eine Kreditorganisation ist auch deshalb notwendig, weil Häuser keine so fungible Ware wie andere Verbrauchsgüter darstellen. Diese werden einem schnellen Verbrauch zugeführt, können und müssen daher auch bar bezahlt werden, jene aber stellen Werte dar, die Generationen überdauern, die daher unmöglich von den derzeitigen Besitzern voll oder zum erheblichen Teil bar bezahlt werden können. Ebenso, wie wir in der Staats- oder Gemeindewirtschaft unterscheiden zwischen Ausgaben, die durch Steuern, und solche, die durch fundierte Anleihen zu decken sind, ebenso muß man in der privaten Volkswirtschaft unterscheiden zwischen Verbrauchs- und Dauergütern. Häuser stellen nun aber eine so große Summe von Dauergütern dar, daß zu ihrer Herstellung große Kapitalien erforderlich sind, die fast niemals eine Einzelperson aufzuwenden willens, zumeist auch hierzu gar nicht in der Lage ist.

Der Verbrauch dieser Dauergüter geschieht nun gewöhnlich in der mietsweisen Überlassung eines Teils des Wohnhauses an andere. Die Miete sollte aber regelmäßig nicht nur den Zins für den Gebäudewert und die direkten Unkosten darstellen, sondern sollte auch denjenigen Teil enthalten, der dem Verbrauchskoeffizienten am Hause entspricht. Diese fundamentale Tatsache findet nun aber in unserer Wohnungswirtschaft nicht den genügenden Ausdruck. Sie kam bisher weder den Wohnungsbenutzern noch den Wohnhausbesitzern zum richtigen Bewußtsein. Der letztere kauft das Haus zumeist immer in dem falschen Glauben, eine sich nie vermindernde Kapitalsanlage vor sich zu haben. Er hofft immer, das Haus wieder einmal mit Nutzen losschlagen zu können, und denkt nie daran, daß der Wert sich auch verbraucht. An diesem gekünstelten Glauben hält er fest und meint seine Schuldenwirtschaft sei ganz einwandfrei. Dabei sind seine eigenen Mittel zumeist unzureichend. Aber Kapitalisten, die über für den großstädtischen Mietshausbau genügende Mittel verfügen, werden sich niemals dazu herbeilassen, die Sorgen und Mühen des Mietshausbesitzes zu übernehmen.

Es können dies immer nur kleinere Rentner und Handwerker sein. Diese sind aber auf einen billigen und gut funktionierenden erst- und zweitstelligen Realkredit angewiesen.

Bei der sich immer mehr durchbildenden Organisation und Werbekraft des Kapitals kann es als ausgeschlossen gelten, daß für zweite Haushypotheken das Geld jemals wieder in dem erforderlichen Umfange zur Verfügung stehen wird. Früher hatte der kleine Rentner, der kleine Kapitalist seinen Vorteil in der Hergabe einer zweiten Hypothek gesehen; derartige Kapitalsanlagen waren gesucht, aber doch nur solange, als die Städte nur eine langsame Entwicklung durchmachten und die Industrie in der Hauptsache sich in der alten extensiven Form durch Einzelpersonen betätigte. Ganz anders wurde das Bild, als infolge der Umwandlung der vielen großen Einzelwirtschaften in Aktiengesellschaften durch die Tätigkeit der Großbanken die Flüssigmachung der in diesen bisher arbeitenden Kapitalien eine immer schneller fortschreitende Industrialisierung bewirkten und demzufolge alsdann das große Wachstum der Städte eintrat. Der Hausbau wurde nicht mehr in dem alten Sinne unternommen, sondern es entstanden größere Mietshäuser, bei denen es immer mehr ausschließlich auf Erzielung einer Hausrente ankam. Mit diesem mehr gewerblich gewordenen Wohnungsbau änderten sich auch die Besitzer, die mit zunehmender Weiterentwicklung des Mietshauses immer weniger eigenes Geld am Hause hatten. Durch die sprunghafte Entwicklung erfolgten Rückschläge, das Risiko wurde größer und größer. Der geldanlegende Rentner und kleine Kapitalist sah zudem sehr viele andere Möglichkeiten, sein Geld gut verzinslich anzulegen. Durch die Ausdehnung der Großbanken mit ihren überall befindlichen Depositenkassen wurden hoch verzinsliche Rentenpapiere bei der großen Masse der Rentner und Kleinkapitalisten dauernd mit Erfolg untergebracht. Es wurden ihnen alle möglichen Kapitalsanlagen empfohlen, bei denen sie den gleichen Zins erzielen, das Risiko auf mehrere Papiere verteilen und dabei doch jederzeit, wenn nötig, durch Beleihung oder Verkauf ihr Geld verfügbar haben

konnten. Mit der fortschreitenden, sich immer mehr ausdehnenden Großindustrie und ihrer entwickelten Kapitaltechnik entstanden sichere, hoch verzinsliche Industrieobligationen. Diese wurden durch die Großbanken mit allen ihnen zu Gebote stehenden Mitteln ihrer Verkaufsorganisationen unter das Publikum gebracht. Daß dabei der zweitstellige Kredit des Hausbesitzers zu kurz kommen mußte, sollte eigentlich jedem klar erkennbar sein. Stieg doch durch die fortschreitende Industrialisierung und den dadurch bewirkten Wohnhausbau das Kapitalbedürfnis hierfür in mindestens demselben Maße wie bei der Industrie selbst. Der Hausbau und der Hausbesitz konnte sich nur dadurch helfen, daß in sehr vielen Fällen die nachstelligen Hypotheken unter einem gewissen Zwang gegeben wurden, z. B. aus gewissen Geschäftsrücksichten, infolge Sicherungen für Handwerkerforderungen, sowie durch Verwandte oder gar als reine Freundschaftsdienste.

Es ist ein Trugschluß, wenn man das Vertrauen der privaten Geldgeber für zweite Hypotheken wieder zu erlangen glaubt. Jeder, der Geld zu festem Zins anlegen will, findet mit Hilfe seiner Bankverbindung so viele Anlagemöglichkeiten, daß er gar nicht dazu kommen würde, den Rat derselben auszuschlagen und entgegen diesem Rat sein Geld auf zweite Hypothek zu geben. Einem entstehenden Kursverluste bei Obligationen steht zwar der intakte volle Kapitalsanspruch bei einer guten Hypothek gegenüber, ebenso aber auch bei jenen vielleicht ein Kursgewinn und bei Auslosung zumeist noch ein gewisser Aufschlag über den Nominalbetrag. Die Obligation wird durch regelmäßige Auslosung getilgt, ist aber im übrigen für den Gläubiger unkündbar im Gegensatz zur gewöhnlichen Hypothek. Dieser Gegensatz ist aber für den Schuldner häufig verhängnisvoll. Er muß zu ungelegener Zeit das Geld neu beschaffen und kommt dann häufig in Schwierigkeiten. Würde er berücksichtigen, daß er den Teil der Miete, der der Hausabnutzung entspricht, auch zur Tilgung des Hauswertes zu benutzen hätte, dann würde er von selbst zu der für den Hausbesitzer einzig möglichen Form der unkündbaren, aber sich tilgenden Hypothek kommen.

Darauf kann sich aber ein Privatmann nicht einlassen. Er kann nicht bei einer tilgbaren Hypothek den Eingang der Zinsen von dem Eingang der Tilgungsbeträge trennen und diese wieder getrennt anlegen. Er wird häufig beides zusammen verbrauchen und ist am Ende schließlich ohne Kapital, ganz abgesehen davon, daß er auf so lange Zeit, 30—35 Jahre, über sein Geld nicht im voraus verfügen kann. Es ist daher, vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus betrachtet, der private Geldgeber für zweite Hypotheken im beiderseitigen Interesse eine wirtschaftliche Unmöglichkeit.

Alle die durchaus gut gemeinten Bestrebungen, das Vertrauen der Kapitalisten wieder zu gewinnen, sind hiernach ein Unding. Die Bedingungen, die die Wohnungswirtschaft an einen geregelten nachstelligen Hypothekarkredit stellen muß, können und werden niemals private Geldgeber erfüllen. Auf diese Bedingungen kann aber, wie oben ausgeführt, nicht verzichtet werden. Es kann auch nicht länger mit einer Reform des städtischen Mietshauses gewartet werden. Das eine ist aber ohne das andere nicht denkbar. Solange nun einmal größere städtische Mietshäuser bestehen und leider, wenn auch in möglichst geringerem Umfange, neue entstehen werden, kann auf ein geordnetes Tilgungsverfahren der Hypotheken, sowie der damit beliehenen Haus- und Bodenwerte nicht verzichtet werden. Wir können auch nicht zügellos dem Mietshaus den Krieg ankünden, ihm jede gesunde organisatorische Regelung versagen und es etwa durch ausschließlichen und überreichlichen Bau von kleinen Eigenhäusern weitgehend zu entwerten trachten. Das wäre auch ohne den Weltkrieg nicht angängig gewesen, wieviel weniger erst jetzt, wo wir voraussichtlich an der Ausgleichung der Verluste so vieler erheblicher Vermögenswerte und an den Wiedererwerb und Wiederaufbau verlorener Güter mindestens ein volles Jahrzehnt mühseliger, alles zusammenfassender Arbeit heran setzen müssen. Wir müssen schon die bestehenden Güter unbedingt zu erhalten suchen und müssen im Rahmen geordneter Wirtschaft versuchen, der nächsten Generation den Abbau dieser unsozialen Wohnverhältnisse dadurch wirtschaftlich zu ermög-

lichen, daß wir die Werte festlegen und mit deren Tilgung schon heute beginnen.

Von diesem Ziel kommen wir aber ab, wenn wir unsere Kraft in Maßnahmen verzetteln, um ein altes, überlebtes und für unsere anders gewordenen Verhältnisse nicht bewährtes System zu neuem Leben zu bringen. Dahin gehören die Bestrebungen: Hypothekengarantiegenossenschaften, Hypothekenschutzbanken, Versicherungen gegen Hypothekenausfall und für Bürgschaftsübernahmen zu gründen bezw. bestehende auszubauen. Welche unnötigen Kräfte werden dabei gebunden, und welche Gewähr bieten sie, einen durchschlagenden Erfolg zu verbürgen? Man erfasse doch das Übel bei der Wurzel und schaffe eine gleichmäßige, alle Hausgrundstücke einschließende Schulden- und Wertetilgung.

Von der Größe der Aufgabe braucht man sich keineswegs durch den hohen Betrag der abzulösenden Hypotheken abschrecken zu lassen. Der Krieg hat uns zudem so an das Wirtschaften mit Milliardenziffern gewöhnt, daß uns heute eine Kreditoperation, die wohl nach dem vorliegenden Material zu beurteilen auf etwa 15 Milliarden Mark zu beziffern ist, fast wie etwas Alltägliches vorkommt.

Selbstverständlich müssen alle Beteiligten, also auch die Hypothekengläubiger, durch gesetzliche Maßnahmen zur Durchführung der Aufgabe mit verpflichtet werden. Es geht nicht an, daß etwa alle Hypotheken durch die Stadtschaften in bar abgelöst werden. Dies würde eine unbillige Bevorzugung vor allen anderen Staats- und sonstigen Fiskal- und Privatgläubigern sein, wenn dieselben vorzeitig in den Genuß der vollen Hypothekenvaluta kommen würden. Es ist daher kein unbilliger Vorschlag, wenn verlangt wird, daß die Zahlung der Valuta in 4—4½ prozentigen Stadtschaftspfandbriefen erfolgt. Zu erwägen ist ferner, den Hypothekengläubigern eine mehrjährige Sperrfrist für die Pfandbriefe dergestalt aufzuerlegen, daß dieselben erst etwa in 3—4 Abschnitten auf mehrere Jahre verteilt auf den Markt kommen können. Es ist auch nicht zu befürchten, daß das gesamte Pfandbriefmaterial alsdann sofort zum Verkauf kommen wird, denn, sowohl vom Standpunkt der Gesamtwirtschaft aus, als auch

von dem jedes einzelnen Gläubigers, handelt es sich um an sich festgelegtes Kapital, über welches dieser doch nur dadurch verfügen könnte, daß ein anderer an seine Stelle tritt. Das freiwerdende Kapital müßte im freien Markt doch wieder Anlage suchen. Bisher geschah dies allerdings meistens mit der Absicht, durch Damno daran wieder einen Gelegenheitsgewinn zu machen. Diese Festlegung durch eine Sperrfrist kann auch deswegen den Gläubigern ohne Bedenken auferlegt werden, weil es sich ja sowieso schon um festangelegtes Kapital handelte, über dessen freie Verfügung sie sich ja bisher schon freiwillig eine Zeitlang beschränkten. Soweit sie aber durch den Umstand der im Kriege eingetretenen Fälligkeit des Kapitals über dasselbe vorher hätten verfügen können, so haben ihnen die Bundesratsbestimmungen dieses Recht aus Kriegsnotwendigkeit heraus schon genommen. Es besteht auch kein Zweifel, daß sich auch ohne meine Vorschläge die Notwendigkeit ergeben wird, diese Fälligkeitshinausschiebung noch in die Übergangswirtschaft hinüberzunehmen.

In diesem Zusammenhange sei darauf hingewiesen, daß diejenigen Wirtschaftskritiker, die dem Hausbesitz selbst bei genügender Kapitalkräftigkeit diesen wirtschaftlichen Schutz während des Krieges nicht zubilligen wollten, mit ihrer Theorie unrecht hätten, gerade diesen Teil des Anlagemarktes dergestalt zu bevorzugen, daß die hier angelegten Kapitalien auch während des Krieges ohne weiteres den Nutzen aus der Verteuerung des Geldes ziehen konnten. Dies käme doch nur den zwischen den Hypothekenschuldnern stehenden Banken zugute, denn diese brauchten ihre Pfandbriefe nicht zurückzuzahlen und wegen Mangels eines öffentlichen Börsenverkehrs auch nicht durch Käufe im Kurse zu stützen oder den Zinsfuß zu erhöhen. Hätten die Hausbesitzer allerdings unkündbare erste und zweite Hypotheken, dann hätte ihnen der Krieg auch nichts anhaben können. Sie hätten dann die Kriegslasten aus eigner Kraft tragen können. Stundungen an Zinsen und Tilgungsraten hätten ihnen ohne weiteres gewährt werden können; der aufgelaufene Betrag wäre dadurch getilgt worden, daß die Laufzeit und damit die Zahlung der Zins- und Tilgungsbeträge um eine entsprechende Zeit

verlängert worden wäre. Dies hätte ohne Risiko geschehen können, da es nicht darauf angekommen wäre, ob die Kapitalien in 33 oder 35 bezw. 72 oder 75 Jahren getilgt werden, wenn nur die Verzinsung und die Tilgung in der übrigen Laufzeit aufrechterhalten blieb.

Fraglich bleibt nur, ob den Gläubigern der niedrigere Zinsfuß zugemutet werden kann. Aber auch diese Bedenken sind hinfällig, wenn man den Zweck der Entschuldung und der beabsichtigten besonderen Nebenwirkungen ins Auge faßt, und wenn man berücksichtigt, daß der einzelne Gläubiger anstelle einer mit einem unvergleichlich höheren Risiko belasteten Kapitalsanlage ein bedeutend sichereres, aber leichter realisierbareres Wertpapier erhält.

Die Organisation der Stadtschaften geschieht am besten durch Zusammenfassung der in einer Provinz belegenen Städte, Wohnhaussiedelungen und größeren Ortschaften zu Provinzialstadtschaften. Inwieweit in den Einzelgemeinden besondere Unterorganisationen zu schaffen sind, müßte noch im einzelnen erwogen werden. Im übrigen kann für diese Stadtschaften m. E. am besten die Organisation des Berlin-Schöneberger Hypothekenbankvereins übernommen werden mit der Maßgabe, daß eine einheitliche Zusammenfassung über die ganze Provinz zu erfolgen hätte. Die Einrichtungen des Berlin-Schöneberger Hypothekenbankvereins sind deshalb besonders als Grundlage für die Einzelorganisationen geeignet, weil sie in Form der gemischt wirtschaftlichen Unternehmung ausgeführt sind und dadurch das öffentliche mit dem privaten Interesse glücklich vereinen. Der Verein hat durch staatliche Verleihung seine Rechtsfähigkeit erlangt. Das bei Gründung des Vereins herausgegebene Merkblatt enthält u. a. folgende Angaben:

Zweck: Der Verein ist ein privatrechtlicher Hausbesitzerverband auf genossenschaftlicher Grundlage (städtischer Landschaft) und bezweckt, seinen Mitgliedern unter Mitwirkung der Stadt und unter Ausschluß des Erwerbszwecks einen wohlfeilen und unkündbaren Realkredit für Nachhypotheken mittels Ausgabe von Pfandbriefen zu verschaffen.

Organisation: Die Vereinsorgane sind: Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung. Die Stadtgemeinde hat weitgehende Mitverwaltungs- und Aufsichtsrechte. Die unmittelbare Aufsicht führt ein Magistratskom-

missar. Der Aufsichtsrat bildet Prüfungsausschüsse zur Abschätzung der Grundstücke.

Geldbeschaffung. Pfandbriefe.

Die Geldbeschaffung erfolgt durch Pfandbriefe, deren Markt- und Börsenfähigkeit durch die unbeschränkte Haftung der Stadt gewährleistet wird.

Vermögensmassen.

Alle Einnahmen mit Ausnahme der Tilgungsbeiträge, welche die Tilgungsmasse vereinnahmt, fließen in die Betriebsmasse, aus der die gesamten persönlichen und sachlichen Kosten der Geschäftsverwaltung zu bestreiten sind. Die jährlichen Reinerträge gehen zur Sicherheitsmasse (Reservefonds) und nach Auffüllung derselben auf den satzungsmäßigen Höchstbetrag zur Tilgungsmasse, wo sie der verstärkten Tilgung der Hypotheken dienen. Alle Überschüsse kommen somit dem Verein und seinen Mitgliedern wieder unverkürzt zugute. Die Stadt selbst zieht keinerlei Einnahme aus dem Verein.

Geschäftsunkosten.

Die Geschäftsunkosten sind nur geringfügige, da die Verwaltung größtenteils ehrenamtlich geführt wird.

Mitgliedschaft.

Jeder Eigentümer und Miteigentümer eines im Berlin-Schöneberger Stadtbezirk belegenen Hausgrundstückes, gleichviel, ob er im Stadtbezirk oder auswärts wohnt, kann Mitglied des Vereins werden und hat einen Anspruch auf satzungsmäßige Beleihung seines Grundbesitzes.

Darlehnsgewährung, beleihbare Grundstücke, darlehnsberechtigte Personen.

Das Darlehn wird in Pfandbriefen des Vereins zum Nennwerte oder in bar gewährt. Kursgewinne oder -verluste gehen zu Nutzen oder Lasten des Darlehnsnehmers.

Beleihbar sind die im Stadtbezirk Berlin-Schöneberg belegenen bebauten Grundstücke, sofern die Gebäude ausschließlich oder vornehmlich Wohnzwecken dienen, seit einem Jahre bezugsfertig und in angemessener Höhe vermietet sind.

Darlehnsberechtigt sind diejenigen Vereinsmitglieder, die dem Verein bei der Gründung oder in den ersten drei Monaten nach der Gründung beigetreten sind oder ihm mindestens 1 Jahr angehören.

Hypotheken.

Der Verein gewährt nur Nachhypotheken innerhalb einer Grenze von 50—80% des Grundstückwertes.

Die Hypotheken sind seitens des Vereins grundsätzlich unkündbar und unterliegen dem Tilgungszwang (unkündbare Tilgungshypotheken). Auch die Vorhypotheken sind möglichst zum nächstzulässigen Kündigungstermin in unkündbare Tilgungshypotheken umzuwandeln, was voraussichtlich keinerlei Schwierigkeiten begegnen wird.

Hypothekenzinsfuß.

Die Hypothek ist zum Zinssatz der gewählten Pfandbriefe zuzüglich eines Verwaltungskostenbeitrages von $^1/_4$% zu verzinsen. Bei Wahl 4%iger Pfandbriefe beträgt mithin der Hypothekenzins nur $4^1/_4$%.

Tilgungsbeitrag

Der Hypothekenteil unter 60% des Beleihungswertes (Grundstückwertes) ist mit 1%, der über 60% mit $1^1/_2$% zu tilgen.

Gesamtjahresleistung.

Die gesamte Jahresleistung des Schuldners setzt sich zusammen aus

1. Pfandbriefzins, durchschnittlich	4 %	
2. Verwaltungskostenbeitrag	$^1/_4$ %	
3. Tilgungsbeitrag	1 %	oder $1^1/_2$ %
zusammen	$5^1/_4$ %	oder $5^3/_4$ %

Hierzu kommt bis zur Umwandlung der Vorhypotheken in Tilgungshypotheken ein Tilgungszuschlag von $^1/_4$ % (evtl. $^1/_2$ % der Vorhypotheken).

Einmalige Leistung.

Das Vereinsmitglied hat für die gesamte Laufzeit der Vereinshypothek (ca. 33 Jahre) einmalig zu zahlen:

1. bei der Aufnahme ein Eintrittsgeld von Mk. 500.—, das zur Hälfte gestundet werden kann,
2. bei der Dahrlehnsgewährung eine Abschlußprovision von 2 %.

Es hat ferner die üblichen Kosten der Vorbereitung und Vollziehung des Darlehnsgeschäftes einschließlich des Pfandbriefstempels ($^1/_2$ %), sowie den etwaigen Kursverlust der Pfandbriefe zu tragen.

Tilgungsdauer.

Die Tilgung wird dadurch wesentlich beschleunigt, daß dem Tilgungsguthaben jeder Hypothek neben den eigentlichen Tilgungsbeiträgen auch die jeweilig ersparten Zinsen der bereits getilgten Hypothekenteile zufließen. Die gezahlten Tilgungsbeiträge verzinsen sich somit sofort wieder mit Zinseszins zu Gunsten des Tilgungsguthabens. Hierdurch wird bewirkt, daß bei einem Hypothekenzins von $4^1/_4$ % und einem Tilgungsbeitrag von $1^1/_2$ % (Normalfall) die Hypothek schon in 33 Jahren getilgt wird, und zwar das erste Drittel in 16, das zweite Drittel in 10, das letzte Drittel in 7 Jahren.

Verfügung über das Tilgungsguthaben. Krediterneuerung.

Sobald das erste Drittel der Hypothek getilgt ist, kann der Schuldner über sein Tilgungsguthaben durch grundbuchliche Löschung, durch Cession oder dadurch verfügen, daß er ein neues Darlehn (Krediterneuerung) vom Verein aufnimmt.

Hauptvorteile der Vereinsmitgliedschaft.

Durch den Beitritt zum Verein sichert der Hausbesitzer hinsichtlich der Nachhypotheken insbesondere

1. jederzeitigen Kredit, indem ihm zweitstelliges Hypothenkapital jederzeit, wann er es benötigt, vom Verein zur Verfügung gestellt werden kann;
2. wohlfeilen Kredit, da die eigentlichen Zinsleistungen von $4^1/_4$ % sowie die einmalige Leistungen bei Aufnahme des Darlehns gegenüber den auf dem allgemeinen Hypothekenmarkt z. Zt. üblichen Leistungen außerordentlich niedrig sind und alle weiteren Zahlungen dem Schuldner wirtschaftlich nicht verloren gehen, sondern der allmählichen Schuldabbürdung und Verbesserung seiner Vermögenslage dienen (Fortfall der Damnumzahlungen, Provisionsgebühren und aller sonstigen, bei der kündbaren Zinshypothek in verhältnismäßig kurzen Fristen regelmäßig wiederkehrende Leistungen);

3. **unkündbaren Kredit**, bei dem der Schuldner dauernd aller Prolongationssorgen enthoben und gleichzeitig in geldknappen, kritischen Zeiten gegen jede Zinserhöhung geschützt ist, während er seinerseits die auf dem Geldmarkt eintretenden günstigen Zinskonjunkturen durch Kapitalkündigung und Beschaffung der Hypothek zu billigerem Zinsfuß ausnutzen kann;
4. **Tilgungskredit** und damit die allmähliche Entschuldung seines Grundbesitzes.

Geordnete Hypothekenverhältnisse bei wohlfeilen Zinssätzen pflegen schließlich die Verkäuflichkeit und den Wert der Grundstücke günstig zu beeinflussen.

Die unkündbare Tilgungshypothek als rentenähnliche Verschuldungsform anstelle der bisher üblichen kündbaren Zinshypothek, die Organisation des Hausbesitzerstandes unter Angliederung an eine öffentliche Korporation (hier die Kommune) nach dem Prinzip der Selbsthilfe und dem Vorbilde der Landschaften, sowie die Geldbeschaffung durch in Anspruchnahme des allgemeinen Kapitalmarktes mittels Pfandbriefen, das sind die leitenden Grundsätze, welche für die Gründung des Berlin-Schöneberger Hypothekenbankvereines maßgebend sind und welche allein eine durchgreifende Reform des z. Zt. völlig daniederliegenden Hypothekenmarktes und eine wirksame Abhilfe gegen die seit Jahren bestehende, die Existenz zahlreicher Hausbesitzer je länger je mehr bedrohende Hypothekennot gewährleisten.

Über die in vorstehendem Merkblatt nicht enthaltenen Bestimmungen über die Haftung gibt § 4 der Vereinssatzungen folgendes an:

§ 4. Den Pfandbriefgläubigern haftet an erster Stelle das gesamte Vermögen des Vereins einschließlich der Unterlagehypotheken, an zweiter Stelle nach den Vorschriften über die Bürgschaft das Vermögen der Stadtgemeinde Berlin-Schöneberg. Die zur Zahlung der Pfandbriefzinsen erforderlichen Beträge hat die Stadtgemeinde an den Fälligkeitsterminen nötigenfalls vorzuschießen.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vereins hat der Vorstand zur Deckung der Verbindlichkeiten von den Vereinsmitgliedern Zuschüsse nach dem Verhältnis der den Verein ihnen gegenüber am Schlusse des vorangehenden Geschäftsjahres zustehenden Hypothekenforderungen einzuziehen. Die Zuschüsse dürfen 10 % sowie unter Hinzurechnung des Tilgungsguthabens $33^1/_3$ % jeder einzelnen vorbezeichneten Hypothekenforderung während der gesamten Laufzeit der Hypothek nicht übersteigen.

Innerhalb dieser Grenze sind Zuschüsse, zu deren Leistungen einzelne Vereinsmitglieder unvermögend sind, auf die übrigen zu verteilen und bis zur Durchführung des Umlageverfahrens

von der Stadtgemeinde Berlin-Schöneberg nötigenfalls zu verauslagen.
Aus den demnächstigen Betriebsüberschüssen sind zunächst die Vorschüsse der Stadtgemeinde und alsdann anteilig die Zuschüsse der Vereinsmitglieder zurückzuerstatten.

Im Umlage- und Erstattungsverfahren sind die der Verteilung zugrunde liegenden Beträge auf den durch tausend teilbaren Markbetrag der Hypotheken nach unten abzurunden.

Diese Grundsätze wären sowohl für die Verbände wie auch für alle Einzelvereine mit folgenden Änderungen obligatorisch zu machen:

Die durch den Aufsichtsrat zu bildenden Prüfungsausschüsse müßten mit den neu einzurichtenden Schätzungsämtern derart organisch zusammen arbeiten, daß nicht etwa nebeneinander doppelte Arbeit geleistet wird.

Die Geldbeschaffung erfolgt nicht durch den einzelnen Verein, sondern durch den Provinzial- oder Landesverband, zu denen die Einzelvereine der Städte und größeren Gemeinden, sowie die für mehrere kleinere Gemeinden und Wohnhaussiedelungen zu bildenden Vereine, zusammengeschlossen werden. Der Provinzial- oder Landesverband nimmt auch die Darlehen von den Sparkassen, Landesversicherungsanstalten und anderen Versicherungsgesellschaften entgegen und verteilt sie nach Gruppen geordnet und nach besonderem Schlüssel bezw. nach dem örtlichen Wohnungsbedürfnis.

Die Zins- und Tilgungsbeiträge gehen an den Verband, der Verwaltungskostenbeitrag und die übrigen Einnahmen verbleiben dem Einzelverein, der sie, wie oben vorgesehen, verwendet. Die zu bildende Sicherheitsmasse verbleibt ebenfalls dem Einzelverein und dient der Gemeinde als Sicherheit für die übernommenen Garantieverpflichtungen. Diese Garantie übernimmt sie für die in ihrem Verwaltungsbezirk erhaltenen und hierfür ausgegebenen Pfandbriefe bezw. hierfür aufgenommenen Schuldverpflichtungen. Die Verwaltungskosten des Verbandes werden durch ein Umlageverfahren von den Einzelvereinen im Verhältnis zu den aufgenommenen Verpflichtungen aufgebracht.

Daß die Sicherheitsmasse bei den Einzelvereinen bleibt, ist notwendig, damit diese selbst an dem Ergebnis ihrer Ver-

waltungstätigkeit beteiligt bleiben und nicht etwa auf Kosten des Verbandes einen teureren und vielleicht nicht gut arbeitenden Verwaltungsapparat betreiben. Das Verbleiben ist auch aus dem Grunde gerechtfertigt, als die Wohngemeinde die Bürgschaft für die aufgenommenen Darlehen des Einzelvereins zu übernehmen und daher ebenfalls ein besonderes Interesse an einer guten Geschäftsführung hat.

Die Mitgliedschaft darf keine freiwillige mehr sein, sondern sie muß unbedingt erfolgen. Ausnahmen könnten nur gewährt werden, sofern das Grundstück nur mit einer normalen ersten Tilgungshypothek belastet ist und der Eigentümer sich den vorgeschriebenen Boden- und Gebäudewertabschreibungen durch grundbuchliche Eintragung unterzieht.

Die Beleihbarkeit muß für alle, auch im Neubau befindliche Wohnungsgrundstücke gegeben sein. Dies kann unbedenklich geschehen, weil die Genehmigung seitens des gemeindlichen Wohnungsamtes nur erteilt wird, sofern die Zahl der leerstehenden Wohnungen unter eine gewisse Quote sinkt und daher Bedarf vorhanden ist. Für das Vermietungsrisiko schafft die Mietsausfallversicherung den Ausgleich, so daß der Zinsen- und Tilgungsdienst dem einzelnen Schuldner jederzeit gewährleistet ist.

Die Beleihungsgrenze ist bis auf 85 % zu erhöhen. In Rücksicht auf das gut ausgebaute Schätzungsverfahren und die vorerwähnte Mietsausfallversicherung kann auch hierin ein erhebliches Risiko nicht erblickt werden. Sind doch bisher schon bei den privaten Taxen erststellige Beleihungen bis zu 85 % möglich gewesen, ohne daß daran ein gefahrdrohender Verlust entstanden ist.

Die Verfügung über das Tilgungsguthaben wird zum größten Teil schon dadurch vorweg genommen, daß möglichst um den getilgten Kapitalbetrag Abschreibungen auf den Bodenwert zu bewirken sind. Grundsätzlich darf eine Krediterneuerung nur zum Zwecke der Melioration des Grundstücks ermöglicht werden, denn sonst würde die Hauptbedingung, die Entschuldung und dadurch die Gesundung des Haus- und Wohnungswesens, wieder unwirksam werden.

Den Pfandbriefgläubigern hätte an erster Stelle das ge-

samte Vermögen der dem Verbande angeschlossenen Einzelvereine zu haften, an zweiter Stelle der Provinzial- bezw. Landesverband auf Grund der ihm seitens der Belegenheitsgemeinden gewährten Bürgschaft.

Zu erwägen bliebe noch, um das Risiko auf eine breitere Basis zu stellen, die entstehenden Verluste nach einem besonderen Umlageverfahren dergestalt zu verteilen, daß etwa $^3/_4$ des Verlustes die Einzelvereine und $^1/_4$ der Verband zu tragen hätten.

Die Tilgung des Überwertes am Boden.

Durch die vorgeschlagene Art der Schuldenablösung der Nachhypotheken erreicht der Hausbesitz nicht nur wieder einen hohen Grad der Sicherheit, er erspart vielmehr auch noch in den meisten Fällen das regelmäßig alle fünf Jahre oft auch früher fällige Damno. Er ist außerdem aller Geldsorgen besonders bei eintretenden Krisen enthoben und ist auch gegen Mietsausfälle geschützt. Im allgemeinen wird der Zins- und Tilgungsbetrag nicht höher sein als das, was er bisher allein für den Zins entrichtete. Die allgemeinwirtschaftliche Kreditorganisation verschafft ihm daher die Möglichkeit, meist ohne wesentlichen Mehraufwand seine Schuldverpflichtungen wirklich abzuzahlen. Es ist daher völlig berechtigt, daß die Allgemeinwirtschaft von ihm gewisse Gegenleistungen verlangt, die er nicht aus Eigenem, sondern aus Vorteilen, welche ihm durch die staatliche Kreditorganisation zufließen, abdecken soll. Dies sind die Tilgungsbeträge. Dieselben sind solange zur Tilgung des zu hohen Bodenwertes zu verwenden, bis derselbe auf eine noch näher festzusetzende Höhe abgeschrieben ist.

Alsbald nach der Abschätzung wird nach einem festzulegenden Schema diejenige Höhe festgestellt, auf die der Bodenwert abzuschreiben ist. Die Höhe richtet sich nach Art und Zuschnitt des Grundstücks, insbesondere aber danach, wie der Baublock an der Umgestaltung des allgemeinen Bebauungsplanes beteiligt und wo er belegen ist. Ziel und Zweck der Bodentilgung ist, die spätere Gesundung der alten Wohnverhältnisse dadurch herbeizuführen, daß in den Baublocks

größere innere Freiflächen durch Niederlegung von Hintergebäuden, Seitenflügeln usw. geschaffen werden können.

Nach Abschreibung des Bodenwertes wäre eine Neuregelung der nachstelligen Hypothek vorzunehmen, sodaß für den getilgten Betrag eine entsprechende Ermäßigung des laufenden Zins- und Tilgungsaufwandes eintreten würde. Um diesen ersparten Betrag müßte gleichzeitig die Normalrente von 1914 ermäßigt werden, um dadurch eine Ermäßigung der Mieten, freiwillig oder zwangsläufig, zu erzielen, und soweit dies aber trotzdem nicht eintritt, um die Ersparnis als Anteil des Hausrentenzuwachses, — denn um einen solchen handelt es sich hier, — zum Teil für die Allgemeinheit wegsteuern zu können.

Sofern durch eine am Grundstück vorgenommene Verbesserung eine dadurch bewirkte Erhöhung des Sachwertes eingetreten ist, muß bei einer Neuabschätzung des Hausgrundstückes der alte Bodenwert um den inzwischen getilgten Teil gekürzt werden. Von diesem Grundsatz wäre nur insoweit abzugehen, als es sich um eine freiwillige Verbesserung von Klein- und Mittelwohnungen handelt. Hier könnte das neue Darlehen bis zur vollen Höhe der Meliorationskosten gegeben werden, sofern im übrigen die Bestimmungen über die Verschuldungsgrenze innegehalten werden.

Die Tilgung der 1. Hypotheken und der Gebäudewerte.

Aber auch die Umwandlung aller alsdann vor diesen Stadtschaftshypotheken stehenden ersten Hypotheken in Tilgungshypotheken müßte ebenfalls durch gesetzliche Maßnahmen erzwungen werden. Bei den ersten Hypotheken ist jedoch mit einem geringen Tilgungssatz auszukommen. Da sie in der Regel dem Gebäudewert gleich kommt, so müßte daher der Tilgungssatz der Gebäudeentwertung entsprechend bemessen werden. Im allgemeinen dürfte ein solcher von $^1/_4$ % des Kapitals einschließlich der ersparten Zinsen als genügend erachtet werden können. Es wird auch ferner zu erwägen sein, ob die bisherigen Geldgeber der ersten Hypotheken durch die größere Sicherheit, welche sie durch eine geordnete Hauswirtschaft,

durch eine systematische Schuldentilgung auch der dahinter stehenden Hypotheken erlangen, mit einem geringeren Verwaltungskostenbeitrag auskommen und dadurch den Zinsfuß durch diese Ersparnis ermäßigen können. Durch die Einführung der Schätzungs- und Wohnungsämter, der Mietsausfallversicherung, sowie durch die Kontrolle der zweiten Hypothekare erlangen sie nicht nur eine größere Sicherheit, sondern ersparen auch die besondere Prüfung und dauernde Kontrolle der Objekte, ebenso die besondere Abschätzung derselben.

Zugunsten der Nachhypotheken müßte ein Löschungsvermerk für diejenigen Teile der ersten Hypotheken eingetragen werden, welche sich durch die Tilgung mit dem Eigentum in einer Person vereinigen. Ferner müßte ganz allgemein mit der Unsitte gebrochen werden, im Falle des Eintritts einer außergewöhnlichen Fälligkeit der ersten Hypothek außer den Verzugszinsen besondere Strafzinsen und für das Belassen der Hypothek eine besondere Abschlußvergütung zu verlangen. Dies sind Verpflichtungen, die doch alsdann regelmäßig der zweite Hypothekar zu tragen hat. Der erste Hypothekar erleidet aber gar keinen Schaden, sofern er seine laufenden Zinsen und die entstandenen Verzugszinsen nachgezahlt erhält. Er dürfte nicht aus der eingetretenen Notlage einen ihm sonst nicht möglichen Zwischengewinn machen. Sofern eine allgemeine Regelung der gesamten Hauswirtschaft erfolgt, liegt auch für den ersten Hypothekar gar keine Veranlassung vor, diese Zwischengewinne zu erzielen, denn die, die gesamte Hauswirtschaft kontrollierenden Organe nehmen ihm die unangenehmen Sorgen um das notleidende Objekt vollständig ab. Der Fall, daß Hausgrundstücke notleidend werden, wird zudem zukünftig zu den ganz außergewöhnlichen Ausnahmen gehören. Tritt der Fall ein, so dürfen nicht nur keine Sondergewinne seitens der ersten Hypothekare gemacht werden, sondern es müßten die Hypotheken unverändert neuen Käufern belassen bleiben. Dadurch wird der Kreis derjenigen, die bei einer Versteigerung mitbieten können, wesentlich vergrößert werden, und es wird sich sehr häufig die Möglichkeit ergeben, für die übrigen Gläubiger des not-

leidend gewordenen Besitzers noch etwas von seinem Hausguthaben zu retten, anstatt daß Hypothekenausfälle die Konkursquote erheblich einschränken würden. Solche Hypothekenausfälle innerhalb der Verschuldungsgrenze dürfen auf keinen Fall die Person des Schuldners dauernd belasten. Es wird allerdings durch solche Bestimmungen den Schulden der Charakter als Hypothek völlig genommen und es werden dann aus den Hypotheken reine Grundschulden. Ob diese klarere Definierung der bisherigen vorzuziehen ist, sollte auch einmal genauer geprüft werden.

Ähnlich wie bei der zweiten Hypothek der Bodenwert, ist der Gebäudewert um den von der ersten Hypothek getilgten Betrag alljährlich abzuschreiben.

Der von dem Schätzungsamt festgestellte Ausgangswert von 1914 ermäßigt sich in jedem Jahre um die von der ersten und zweiten Hypothek zur Abschreibung zu verwendenden Teile der Tilgungsbeiträge. Durch diese Maßnahme soll erreicht werden, daß für die Umlegung von Grundstücken zum Zwecke der späteren Wohnungsverbesserung nur noch die entsprechend abgeschriebenen Kapitalbeträge seitens der Allgemeinheit aufzuwenden wären. Hierdurch würde tatsächlich der nächsten Generation die Möglichkeit gegeben werden, diese alten Wohnungsverhältnisse der kommenden Zeit entsprechend umzugestalten.

Auch bei der ersten Hypothek müßte dem Eigentümer die Möglichkeit gegeben sein, eine Neubeleihung vorzunehmen, wenn ein entsprechender Teil des Gebäudewertes durch Hypothekentilgung abgeschrieben ist. Dem Eigentümer oder seinen nächsten Erben wird dadurch die Möglichkeit gegeben, den Vorteil der allmählichen Schuldabbürdung eher zu erleben und daraus schon eher einen begrenzten Nutzen ziehen zu können. Er braucht sich nicht mehr zu bemühen, dauernd einen so hohen Betrag aus dem Grundstück herauszuholen und kann dadurch in gewissen Abschnitten die Einkünfte des Hauses mit dem bis zu einem gewissen Grade abgeschriebenen Gebäude- und Bodenwert in Übereinstimmung bringen.

Die erste Ermäßigung träte voraussichtlich nach fünfzehn Jahren ein, wenn der Teil des Bodenüberwertes, die zweite

Ermäßigung nach weiteren zwanzig Jahren, wenn die zweite Hypothek getilgt ist. Eine dritte Ermäßigung müßte nach weiteren fünfzehn Jahren durch Neuregelung der ersten Hypothek, die alsdann fünfzig Jahre läuft, möglich gemacht werden. Andere Regelungen der ersten Hypotheken dürften nur zulässig sein zum Zwecke der Ausnutzung eines niedrigeren Geldstandes, jedoch nur so, daß dadurch die Tilgung der Hypothek und die damit verbundene Wertabschreibung nicht leidet.

Die Neugestaltung der Steuern.

Unter Berücksichtigung der Einführung aller hier vorgeschlagenen Einrichtungen wird auf Grund des für den 1. August 1914 vom Schätzungsamt festgesetzten Wertes diejenige Rente festgestellt, die das Haus bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung und Abschreibung der Boden- und Gebäudewerte normaler Weise erbringen kann.

Zu den Bewirtschaftungskosten sind außer den Hypothekenzinsen die Tilgungsbeträge jedoch nur in soweit zu rechnen, als sie zur Abschreibung auf Gebäude- und Bodenwert gemäß den anderweitigen Festsetzungen erforderlich sind. Für die Mühewaltung des Besitzers und für das Mietsausfall- bezw. Mietsverlustrisiko, soweit es durch Umlageversicherung nicht gedeckt ist, dürfte es genügen, einen Satz von $1/2\%$ des Schätzungswertes anzunehmen. Im übrigen sind alle tatsächlichen, mit dem Hausbesitz unmittelbar zusammenhängenden Unkosten, also auch alle auf dem Hausbesitz ruhenden direkten Steuern in Abzug zu bringen. Für die erstmalige Festsetzung der Rente dürfte es gerechterweise empfehlenswert sein, die Unkosten für gewisse Wohnungsarten nach einem Durchschnittswert zu berücksichtigen, damit nicht bei einer zufällig ungünstigen Wirtschaftsweise eine zu niedrige Ursprungsrente festgestellt wird und andere Eigentümer, welche sorgfältiger gewirtschaftet haben, dadurch benachteiligt werden. Es bliebe auch ferner zu erwägen, inwieweit bei zukünftig ungünstiger Wirtschaftsweise, wodurch ein eventueller Zuwachs an Hausrente absichtlich ausgeglichen werden könnte, die zu hohen Unkosten nur zum Teil anzurechnen sein würden.

Das alles setzt natürlich eine gewisse Buchführung voraus. Aber wer ein richtiger Hausvater sein will, hat auch schon bisher über seine Einkünfte aus dem Hause nach Arten getrennt Buch geführt. Zum Zwecke der einfachen Kontrolle würde es empfehlenswert sein, jedem Besitzer mit genauen Vordrucken an Hand zu gehen, damit der Nachweis der Unkosten auch für den weniger geübten Besitzer nicht besonders erschwert ist. Dieser Buchführungszwang kann auch dem Hausbesitzer gegenüber als besondere Last nicht angesehen werden. Unsere allgemeine Steuerpolitik nach dem Kriege wird sowieso jedes Einkommen genau zu erfassen suchen und daher dem steuerzahlenden Bürger schon aus diesem Grunde einen allgemeinen Buchführungszwang auferlegen.

Derjenige Betrag, den der Hausbesitzer nunmehr über diese Normalrente hinaus erzielt, muß der Allgemeinheit durch die Einführung einer Hausrentenzuwachssteuer zum Zwecke der Wohnungsverbesserung wieder zugeführt werden. Um die Steuer wirksam zu machen, müßte sie bis 50% des jährlichen Rentenzuwachses erfassen. Diese Steuerhöhe wird an sich das berechtigte Interesse des Hausbesitzers an der Erzielung einer höheren Rente noch genügend wahren, andererseits wohl im allgemeinen den Einfluß ausüben, daß die Mieten nicht ins Ungemessene steigen. Wird dies trotzdem nicht herbeigeführt, so soll eben durch die Steuer ein angemessener Teil in die Taschen der Allgemeinheit zurückfließen und hier dazu beitragen, daß mit den hieraus gewonnenen Mitteln eine Verbesserung der alten Wohnverhältnisse herbeigeführt wird. Die Steuer darf auch nicht anderweit verwendet und muß von vornherein den Gemeindeverbänden zur tatkräftigen Ausführung einer gesunden Wohnungspolitik überwiesen werden. Andererseits könnte die Steuer auch dazu dienen, daß kinderreichen Familien Mietszuschüsse zu dem Zwecke gegeben werden, um ihnen das Bewohnen geeigneter mehrräumiger Wohnungen zu ermöglichen.

Der einzelne Besitzer kann die Steuer nicht als unbillig ansehen. Sie ist doch schließlich von dem Mehrertrage nur dann zu zahlen, wenn die alte Rente schon eingebracht ist. Im Zusammenhang mit all den übrigen Einrichtungen er-

langt die alte Rente einen ziemlichen Grad der Sicherheit. Mietsverlustschäden werden auf ein Minimum beschränkt. Vorzeitige Kapitalfälligkeiten können nicht mehr entstehen, und die Einführung der Wohnungsaufsicht und im Zusammenhang damit die Verbesserung der Wohnsitten wird dazu beitragen, die Wohndichte zu verbessern und dadurch die Abnutzung zu vermindern. Die hohen Hausunkosten könnten ebenfalls eine wesentliche Entlastung erfahren. Der Hausbesitzer wird daher viel mehr als unter dem alten System in der Lage sein, die Normalrente, die doch bisher sehr häufig nur auf dem Papier stand, auch wirklich zu erzielen. Die Sicherung der Rente liegt aber auch ebenso im allgemeinwirtschaftlichen Interesse, denn erst dadurch wird ein seßhafter, solider Hausbesitz ermöglicht. Dieser ist aber für eine gesunde Wohnungspolitik unbedingt erforderlich.

Mit dieser Sicherung wird aber gleichzeitig ein gutes Stück Sozialpolitik geleistet und zwar eine solche, die dem Mittelstand zugute kommt. Es kann doch schließlich gar keine Frage sein, daß der Mittelstand ebenfalls einer ganz besonderen Fürsorge zu unterliegen hat. Da ein Versicherungszwang für diesen weniger in Frage kommt, so sollte ihm durch Sicherung seiner geringen Ersparnisse, von deren Zinsen er allein nicht leben könnte, der Erwerb eines Rentenhauses ermöglicht werden. Damit erlangt die Allgemeinwirtschaft auch diejenigen Personen in genügender Zahl, die Träger einer vernünftigen Wohnungspolitik sein können. Der einzelne, im Hause selbst wohnende Besitzer wird ein Hausgrundstück viel besser bewirtschaften können, als dies etwa ein bezahlter Verwalter großer gemeindlicher oder gemeinnütziger Wohnhausunternehmungen tut. Es wird kleine Rentner, Handwerker, mittlere Beamte und Privatangestellte genug geben, die bei gesichertem Besitz und bescheidener, aber sicherer Rente sich den Mühen einer Hausbewirtschaftung unterziehen würden. Diese können aber auch nur dann ein Mietshaus als ein „Renten"haus, als eine gute Sparkasse ansehen, als das, was es vor etwa fünfzig Jahren in der Hauptsache noch gewesen ist.

Das System der bisherigen Grund- und Gebäudebesteuerung,

soweit es für Städte oder stadtähnliche Gebilde zur Anwendung kam, ist einer grundlegenden Revision zu unterziehen. Nicht etwa dadurch, daß diese Steuerquellen zu Lasten anderer, allgemeiner Steuern aufgehoben werden sollen, sondern dergestalt, daß sie nach einheitlichen Grundsätzen bemessen und ferner durch neue Steuern auf leistungsfähigere Schultern der Wohnungsreform dienstbar gemacht werden.

Zunächst ist die Aufhebung der Steuer nach dem gemeinen Wert für den unbebauten Grund und Boden notwendig, wenn die verteuernden Einwirkungen dieser Steuer beseitigt werden sollen. Die Aufhebung zieht allerdings eine Erhöhung der bestehenden Steuern für die bebauten Grundstücke indirekt nach sich. Dies muß in Kauf genommen werden, wenn eine Reform der Überführung ländlichen Ackerbodens in städtisches Siedelungsland durchgeführt werden soll.

Die Besteuerung nach der staatlich veranlagten, aber seitens des Staates nicht zur Hebung gelangenden Gebäudesteuer sollte erneut geprüft werden. Die staatliche Gebäudesteuerveranlagung ist insoweit eine ziemlich überflüssige, nur Arbeit und Papier verschwendende Einrichtung, als dieselbe heute kaum noch zur Grundsteuerveranlagung benutzt wird. Dies geschieht in den meisten Fällen nach dem gemeinen Wert der bebauten Grundstücke. Das ist auch viel zweckentsprechender und hat sich durchaus bewährt. Wozu also nebenher noch eine Gebäudesteuer, deren Abschätzungsgrundsätze häufig in einem sonderbaren, meist nicht ergründlichen Mißverhältnis zu der Festsetzung des gemeinen Wertes steht. Die Besteuerung des bebauten Grund und Bodens müßte nach neuen, einheitlichen Grundsätzen erfolgen. Dabei könnten ebenfalls einer gesunden Bau- und Wohnungspolitik die Wege geebnet werden. Kleinwohnungshäuser würden mit dem bisherigen Satz zu versteuern sein, während Mehrwohnungshäuser je nach der Wohnungsart und Ausstattung einen nach oben gestaffelten Steuersatz zu zahlen hätten.

Ganz besonders empfiehlt sich die Einführung einer Wohnluxussteuer. Die wirksame Besteuerung des Luxus scheiterte bisher immer daran, daß es schwer zu bestimmen war, was als Luxus zu bezeichnen ist. Denn wenn man gerecht sein

will, so muß man bekennen, daß auch in den unteren Klassen ein gewisser Luxus getrieben wird, dem beizukommen jedoch kaum möglich ist. Luxus ist schließlich alles, was nicht unbedingt zum angemessenen Unterhalt für die Einzelperson oder die Familie erforderlich ist oder was der Einzelne zur Ausübung seines Berufes nicht unbedingt benötigt. Schon diese Einschränkung führt zu Schwierigkeiten in der gerechten Würdigung des Einzelobjektes.

Verhältnismäßig am klarsten zeigt sich der Luxus in einer komfortablen Wohnung, denn mit der dem Einzelnen gehörigen Ausstattung ist unbedingt ein höherer Aufwand für den Lebensunterhalt verbunden. Man wohnt zumeist nicht in einer solchen Wohnung, wenn man nicht durch seine Vermögensverhältnisse dazu in der Lage ist. Wer es trotzdem zum äußeren Schein tut, lebt über seine Verhältnisse und gerade diese Leute sollte eine solche Steuer zu erfassen suchen. Als Wohnluxus ist alles das zu bezeichnen, was über ein gewisses Existenzminimum hinausgeht. Derjenige, der sich solchen Luxus leistet, kann auch zu seinem Teil indirekt dazu beitragen, denjenigen, die nicht über das unbedingte Wohnminimum verfügen, hierzu durch Zahlung von Sondersteuern zu verhelfen.

Der Steuersatz muß sowohl nach der Zimmerzahl und dem Komfort, als auch nach dem Mietspreise gestaffelt werden. Eine weitere Staffelung muß je nach dem Verhältnis, wie sich die Wohnungsmiete oder der Wohnungsaufwand zum Einkommen des Bewohners stellt, erfolgen. Je geringer der Anteil des Wohnungsaufwandes am Gesamteinkommen, desto höher können die Zuschläge zu den Einheitssätzen der einzelnen Wohnklassen sein. Wer nicht im Mietshause, sondern im komfortablen Eigenheim wohnt, muß nach den gleichen Grundsätzen besteuert werden. Aber auch derjenige, der etwa im komfortablen Gasthof sein unruhiges Heim aufzuschlagen pflegt, braucht diesem Tribut an die Allgemeinheit nicht zu entgehen. Es mag hierbei noch besonders erwogen werden, inwieweit der in der letzten Zeit so wesentlich gesteigerte Luxus in diesen komfortablen Gasthäusern einer Sonderbesteuerung unterzogen werden kann.

Auch der industrielle und kommerzielle Haus- und Grundbesitz wäre je nach dem Grade der Ausnutzung zur allgemeinen Sonderbesteuerung heranzuziehen. Die Steuer müßte hier nach zweierlei Grundsätzen erhoben werden. Diejenigen Betriebe, die für ihre Arbeiter und Angestellten eine besondere Wohnungsfürsorge nicht entfalten, müßten eine Sondersteuer für die Herbeiführung einer privaten Wohnungsfürsorge entrichten. Die Höhe der Steuer hätte sich nach der Zahl der beschäftigten Arbeiter und Angestellten zu richten. Durch eine solche Steuer sollte auch vermieden werden, daß die einzelnen Unternehmungen selbst Wohnungen für ihre Arbeiter und Angestellten herstellen. Grundsätzlich sollten dieselben, um die Freizügigkeit der Arbeiter und Angestellten zu wahren, von der Selbstherstellung von Wohnraum absehen. Es sollte mehr Gewicht darauf gelegt werden, eine bodenständige Wohnform herbeizuführen, bei der nach Möglichkeit jeder ein Eigenheim mit kleinem Garten als freies Eigentum, unabhängig von seinem Arbeitgeber, erwerben kann.

Ein anderer Grundsatz der Besteuerung müßte der sein, daß, soweit solche Unternehmungen es für wünschenswert halten, ihren Grundbesitz einer größeren Ausnutzung zu unterziehen, dies durch Zahlung einer Sondersteuer möglich zu machen. Es käme dabei insbesondere die Zulassung der Benutzung von Dach- und Kellergeschossen in Frage, soweit ihre sonstige Einrichtung dies zuläßt. Ferner kommt eine größere Stockwerkszahl und Gebäudehöhe in Frage.

Bei den Grundstücken im Innern der Großstädte ist häufig den Unternehmungen eine Ausdehnung in der Grundfläche nicht mehr möglich. Es könnte diesen aber durch eine wesentlich vermehrte Stockwerkzahl die Möglichkeit gegeben werden, ihren Betrieb an der alten Stelle weiter auszubauen. Dies kann sehr wohl unter voller Wahrung des öffentlichen Interesses geschehen. Die hierfür zu entrichtende laufende Steuer könnte der Werterhöhung im vollen Umfange entsprechen. Die Steuer würde trotz der Höhe hier nicht als Last empfunden werden können. Selbstverständlich könnte über solche größere Grundstücks- und Gebäudeausnutzung nur von Fall zu Fall entschieden werden. Das

Stadterweiterungsamt wäre auch in solchen Fällen grundsätzlich zu hören, und es ist denkbar, daß selbst durch solche größere Gebäudehöhe das Stadtbild in durchaus zweckentsprechender Weise künstlerisch einwandfrei beeinflußt werden kann.

Der Zwangswohnungsnachweis mit Statistik und Mietsausfallversicherung.

In Verbindung mit den zu bildenden Wohnungsämtern muß ein Zwangsnachweis für alle Wohnungsvermietungen eingerichtet werden. Die Wohnungen aller Art müßten hier regelmäßig durch die Hausbesitzer gemeldet werden. Die Wohnungsämter hätten allmonatlich gedruckte Listen herauszugeben, um den Mietsreflektanten eine genaue Übersicht über alle vorhandenen Wohnungen zu geben. Dadurch werden dem Hausbesitzer ebenfalls wesentliche Vermietungsunkosten erspart. Die Wohnungsämter würden dadurch dauernd eine genaue Übersicht über den Wohnungswechsel, wie überhaupt über die vorhandenen bezw. freiwerdenden Wohnungen erhalten. Den Wohnungsinhabern müßte die Meldung ebenfalls zur Pflicht gemacht werden. Sie müßten außerdem genau angeben, ob sie eine neue größere oder kleinere Wohnung im Orte selbst benötigen, oder nach welchem anderen Orte sie überzusiedeln beabsichtigen. Dies zu wissen und in der Statistik entsprechend zu berücksichtigen, ist wichtig, da sich hieraus erst ergibt, ob der freie Wohnraum durch Wegzug eine Zunahme erfährt oder nicht.

Den Wohnungsämtern ist eine Abteilung für Mietsverlustversicherung anzugliedern. Dadurch, daß zunächst durch den Meldezwang alle vorhandenen Wohnungen erfaßt und in die Versicherung aufgenommen werden können, ist die Einrichtung einer vollkommenen Gegenseitigkeitsversicherung ermöglicht. Die Versicherung erfolgt durch ein Umlageverfahren. Neue Wohnungen sind erst ein halbes Jahr nach Fertigstellung in die Versicherung aufzunehmen. Einfamilienhäuser sind, sofern sie in dem Besitz des Bewohners sind, von der Versicherung ausgeschlossen. Für den einzelnen Hausbesitzer würde die zu zahlende Prämie auf ein Minimum beschränkt werden können. Selbstverständlich könnte der Miets-

ausfall nur etwa in Höhe von 75% zur Umlage kommen. Der Rest ist vom Hausbesitzer selbst zu decken, damit er noch an dem Verlust beteiligt bleibt und ein Interesse daran hat, die Wohnung auch tatsächlich zu vermieten. Durch die Abwendung des größten Teiles des Mietsverlustes leerstehender Wohnungen wird die Rente des Hausbesitzers im wesentlichen gesichert. Im Zusammenhange mit der systematischen Schuldentilgung kann er sich daher mit einem geringeren Überschuß an dem Hause begnügen.

Die von den Wohnungsämtern geführte Statistik müßte nicht nur über die vorhandenen Wohnungen berichten, sondern sie hätten auch ganz besonders die neu entstehenden Wohnungen in den Neubauten schon vorweg zu erfassen. Durch Überwachung des Zu- und Abganges der Bevölkerung müßten sie den Wohnungsmarkt kontrollieren und darüber öffentlich berichten. Sie hätten auf die Neuherstellung von Wohnungen besonders dann rechtzeitig hinwirken, wenn der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen mit den neu in Entstehung begriffenen nicht im Einklang steht. Dabei müßten natürlich auch die übrigen örtlichen Verhältnisse, die etwa eine Verschiebung des Wohnbedürfnisses bedingen können, berücksichtigt werden. Als solche besonderen Verhältnisse kommen Produktionsänderungen in der örtlichen Gütererzeugung in Frage. Sie können veranlaßt sein, einesteils durch das Steigen und Fallen der Konjunktur, oder andererseits durch eine völlige Verdrängung eines bestimmten Produktes durch ein anderes, welches etwa am Gewinnungsort des Hauptrohstoffes produziert werden wird.

Für Klein- bezw. Mittelstädte wird diese Feststellung mit Unterstützung der betreffenden Produzenten verhältnismäßig leicht zu bewerkstelligen sein. Schwieriger liegen die Verhältnisse jedoch in den Großstädten. Hier kann erst durch eine jahrelange Beobachtung der ganzen wirtschaftlichen Verhältnisse ein Gradmesser geschaffen werden. Im allgemeinen aber werden die Großstädte dauernd einen großen Zuwachs erfahren. Denn hier werden neue Fabriken, neue Industrien hauptsächlich nur deswegen so häufig errichtet, weil der Unternehmer hier infolge der großen Arbeitermassen jeder-

zeit fast jede gewünschte Zahl an gelernten und ungelernten Arbeitern vorfindet. Die Freizügigkeit des Arbeiters ist hier bis zur höchsten Vollendung gediehen. In der Großstadt findet der gelernte, tüchtige Arbeiter die größte Auswahl an Arbeitsgelegenheiten, auch seine Angehörigen finden hier jederzeit ihren Neigungen entsprechende Arbeit zu guten Lohnsätzen. Allerdings werden im allgemeinen hier von dem Arbeiter auch die höchsten Arbeitsleistungen verlangt. Der Industrielle produziert hier meist trotz höheren Lohnes billiger als anderwärts, wo die Lohnhöhe eine geringere ist. Für den einzelnen Arbeiter sollte der höhere Lohn solange nicht das erstrebenswerte Ideal sein, solange er den Mehrlohn mit seiner Gesundheit durch eine ungünstige Wohnweise ausgleichen muß.

Der Industrielle erspart in der Großstadt die Fürsorge für die Unterkunft seiner Arbeiter. Auch dies ist für den Neugründer einer Fabrik ein sehr wesentliches, ja, für seine Dispositionen häufig ein ausschlaggebendes Moment. Hier findet er auf kurze und längere Zeit den Fabrikraum, erstellt von anderen, zumeist schon seßhaft gewordenen Unternehmern, die zum Teil auf Spekulation einen größeren Bau, als sie selbst benötigten, errichteten. Hier findet er ebenso die Arbeiter in beliebiger Zahl und bester Qualität. Schlägt sein Unternehmen fehl, so ist das Risiko gering; es beschränkte sich lediglich auf die Einrichtung, die er auch hier schnell wieder zu Geld machen kann. Mit geringem Betriebskapital kann er in der Großstadt verhältnismäßig mehr mehr erreichen, als unter den beengten Verhältnissen einer Kleinstadt, wo er für ein gleiches Unternehmen alles das erst erstellen muß, was er hier fertig vorfindet.

Und dies hat ihm die bisherige Art der großstädtischen Boden- und Bauwirtschaft ermöglicht, ohne daß es aber die großstädtische Industrie jemals anerkannt hätte. Auch die Großindustrie in den Großstädten hat unter diesen für die Wohnungswirtschaft so ungünstigen Verhältnissen ihre gewaltige Ausdehnung genommen. Und gar häufig mußten große Industrien die Absichten, ihre Unternehmungen weit ab von der bisherigen Großstadt auf billiges Land zu verlegen, auf-

geben bezw. hinausschieben, weil die Arbeiter ihrem Unternehmen nicht bezw. noch nicht folgten. Diese würden auch dann nicht folgen, wenn ihnen seitens der Unternehmung billige Wohngelegenheiten in unmittelbarer Nähe der Fabrik beschafft werden würden. Einmal glaubt der Arbeiter, daß seine Freizügigkeit darunter leiden würde, wenn er der Unternehmung nachzöge, andererseits sind es aber auch ebenso berechtigte Interessen, die er für das Fortkommen seiner übrigen Familienmitglieder glaubt wahrnehmen zu müssen. Der großstädtische Arbeiter wird daher immer lieber inmitten der Großstadt wohnen, als weit abseits von der großen Straße auf billigem Eigenland.

Für die Großstadt kommt es daher bei einer Wohnreform in der Hauptsache auf eine wesentliche Verbesserung auch der bestehenden Mietshäuser an. Erst wenn andere Verkehrseinrichtungen geschaffen werden, so daß man bei bequemen Umsteigemöglichkeiten in alle Teile der Großstadt leicht gelangen kann, dann kann die Dezentralisation wieder neue riesige Fortschritte machen. Nebenher muß aber gerade in der Großstadt möglichst bald dem Arbeiter gezeigt werden, daß eine Wohnweise im kleinen Eigenhause auch für ihn das Ideal darstellen kann. Dazu sollte der noch freie Boden in der Großstadt verwendet werden. Der Bau neuer großer Mietshäuser sollte auf jedem Fall mit allen Kräften verhindert werden, zum mindesten durch Festlegung innerer Baulinien. Die Wohnweise muß auch in den Mietshäusern von Grund auf durch Schaffung mehrräumiger Wohnungen verbessert werden.

Auch der freie, meist schon völlig baureife Boden müßte in der Wohnungsstatistik berücksichtigt werden, damit durch rechtzeitige Verbesserung des Verkehrs Neuland bereit gestellt werden kann. Es handelt sich bei der Wohnungsstatistik nicht nur um die Feststellung, was vorhanden ist, sondern besonders auch darum, welche Art von Wohnräumen fehlen wird und welche Arten in Entstehung begriffen sind. Andererseits müßte den Wohnungsämtern ein Einspruchsrecht für die Neubaugenehmigung zugebilligt werden, wenn durch die Wohnungsstatistik festgestellt wurde, daß eine Wohnungs-

kategorie in zu großer Zahl bereits vorhanden ist und durch weitere Neubauten ein Überangebot eintreten würde. Dadurch wird verhindert, daß der Prämienbetrag für die Versicherung des Mietsausfalles in eine unwirtschaftliche Höhe gerückt wird.

Die Verteuerung der Baukosten und die Mittel ihrer Abbürdung.

Um die Mittel zur Wiederaufnahme der gesamten Bautätigkeit zu beschaffen, empfiehlt sich für die Übergangswirtschaft die Einführung der schon anderweitig angeregten 10prozentigen Mietssteuer für alle Wohnungen, die etwa vor dem 1. August 1916 entstanden sind. Nach diesem Zeitpunkt trat ja eine allgemeine und außergewöhnliche Baukostensteigerung ein. Insoweit es möglich war, durch die besonders günstigen Verhältnisse diese erheblichen Mehrkosten von vornherein als Kriegskosten durch Abschreibung zu decken und die Mieten auf einer normalen Höhe zu belassen, könnten auch diese Wohnungen mit zur Steuer herangezogen werden. Auch für alle Wohnungen in Eigenhäusern müßte diese Mietssteuer entrichtet werden. Soweit nicht Kleinwohnungshäuser in Frage kommen, brauchte auch auf die etwa teuereren Herstellungskosten während des Krieges keine Rücksicht genommen werden. Bei diesen Eigenhäusern müßte die Steuer nach dem Gesamtkapitalwert des Objektes bemessen werden. Der Steuersatz kann hier von $^3/_4$ auf $1\,^1/_2$ vom Hundert erhöht werden.

Die gesamte Mietssteuer dürfte einen Ertrag bringen, welcher ausreichend ist, um die Abbürdung der in der Übergangszeit noch bestehenden hohen Baukosten für die Neuherstellung von Wohnungen zu ermöglichen. Die zunächst jährlich einkommende Summe dürfte auf 4—500 Millionen Mark zu schätzen sein. Werden aber auch außerdem noch alle geschäftlichen und industriellen Mietswerte und auch, soweit sie in Eigenbenutzung sind, deren Haus- und Grundwerte in gleicher Höhe versteuert, so kann wohl auf einen Ertrag von $^3/_4$ Milliarden Mark gerechnet werden. Auf 10 Jahre erhoben, kann insgesamt eine Summe von 7—8 Milliarden Mark für den wichtigen Zweck der Mehrkostenabbürdung zur Ver-

fügung stehen. Diese Summe ist ausreichend, um der Wohnungsfrage in der Übergangswirtschaft Herr zu werden. Sobald zu übersehen ist, daß das beabsichtigte Ziel erreicht wird, ist mit dem Abbau der Steuer zu beginnen. Diese soll keinesfalls länger erhoben werden, als für den fest umschriebenen Zweck unbedingt erforderlich ist. Bedeutende Summen werden allerdings auch benötigt.

Von anderer Seite ist errechnet worden, daß bis Ende 1917 ein Wohnungsbedarf für 775000 Familien ungedeckt war. Wenn man nun dementsprechend den Bedarf für das Jahr 1918 hinzuzählt, so kommt man auf eine Zahl von 1 Million Wohnungen. Ich bin nach sorgfältiger Überlegung der Meinung, daß diese Zahlen dem Bedürfnis weit voraus eilen und daher zu hoch gegriffen sind. Berücksichtigt man jedoch, daß die Erstellung des fehlenden Wohnraumes mindestens 3 Jahre in Anspruch nimmt und in diesen drei Baujahren das Wohnbedürfnis ebenfalls wieder neu auftritt, so sollte man immerhin unter Vernachlässigung dieses Zuwachses die Zahl von einer Million Wohnungen für diese Zeit der Übergangswirtschaft als Grundlage annehmen.

Vor dem Krieg betrug der durchschnittliche Baukostenaufwand für eine Wohnung 5000 Mk., nach dem Kriege wird zunächst mindestens das Zweieinhalbfache dieser Summe nötig sein. Sind doch an vielen Orten die Baukosten heute bereits auf das Drei- und Vierfache der Friedensbaukosten gestiegen. Kommt die von mir angenommene Fehlzahl der Wohnungen der Wirklichkeit am nächsten, so müssen für 5 Milliarden Mark Wohnungsbauwerte zunächst einmal neu erstellt werden, und diese erfordern bei 2½ facher Baukostenhöhe einen Mehraufwand von 7,5 Milliarden Mark.

Die bisher aus allgemeinen Mitteln geplanten Aufwendungen bewegen sich auf etwa zweimal Fünfhundert Millionen Mark, wobei die eine Hälfte das Reich, die andere Hälfte die Einzelstaaten aufbringen sollen. Da nun, soweit bekannt geworden, diese Summen nur zum kleinsten Teil als uneinbringbarer Baukostenzuschuß gedacht sind und in der Hauptsache für Erstellung von Wohnbaracken und als billiger Baukredit verwendet werden sollen, so kann man

leicht ermessen, welchen geringen Einfluß diese immerhin sehr großen Summen auf die viel gewaltigere Aufgabe, die zu lösen ist, ausüben kann. Es handelt sich doch nicht nur um die Kosten der Verteuerung allein, sondern um die gesamten Baukosten schlechthin. Diese betragen aber, wie oben ausgeführt, allein schon 12,5 Milliarden Mark, ohne die Kosten für den Grund und Boden, die Anlage der Straßen und sanitären Einrichtungen, der Schulen usw. Die vorgeschlagenen Beträge würden aber ausreichen als Betriebsfonds für die erste Zeit der Übergangswirtschaft, sie könnten von den Einkünften der vorgeschlagenen Mietssteuer später zurückerstattet werden. Durch die Bereitstellung dieser Beträge würde es eben schon sofort möglich sein, ohne Verzug die Inangriffnahme der Wohnungsherstellung zu bewirken. Bis die Summen verbraucht sind, müssen die vorgeschlagenen Einrichtungen wirksam zur Durchführung gebracht sein.

Sollte aber, wie leider zu befürchten steht, für einen erheblichen Teil dieser Summen der Bau von Wohnbaracken geplant sein, so kann nicht eindringlich genug vor dieser fast nutzlosen Verschwendung nationalen Arbeitsguts gewarnt werden. Wohnbaracken mit einer dreiräumigen Wohnung erfordern dieselbe Anzahl von Fenstern, Türen, Fußböden, Öfen und Kochherden, sowie sanitären Einrichtungen für Gas, Wasser, Kanalisation, Elektrizität wie ein endgültiges, Generationen überdauerndes, bodenständiges, massiv gebautes Wohnhaus.

Eine mit den vorerwähnten Einrichtungen versehene Wohnbaracke kostet heute bei einigermaßen solider, zweckentsprechender Ausführung 8—10000 M. Dieser Betrag ist bei der intensiven Benutzung in längstens 7—10 Jahren uneinbringlich verloren. Hinzu kommt, daß eine so große Zahl auf einem Platz zusammengebauter Wohnbaracken eine große Feuersgefahr für die Bewohner darstellt. Denn man beachte, daß in jeder Baracke eine Kochmaschine und im Winter die Öfen geheizt werden müssen, und daß dies daher eine sehr große Gefahr bedeuten könnte. Es kommt ferner hinzu, daß die Beheizung solcher Holzbaracken eine erheblich größere Menge von Kohlen erfordert, als ein massiv gebautes

Reihenhaus. Darin liegt wieder die Vergeudung eines Rohstoffes, den wir gerade in den ersten Jahren nötiger denn je für die Wiedereinrichtung unserer neuen Friedenswirtschaft benötigen, sei es, um selbst produzieren zu können, sei es, um im Wege der Ausfuhr den Austausch anderer Rohstoffe mit dem der Kohle zu bewirken. Ein weiterer Kohlenverbrauch tritt dadurch ein, daß das Beschaffen, Einschneiden und Bearbeiten der für die Holzwände notwendigen Materialien ebenfalls motorische, zumeist nur durch Kohlen zu beschaffende Arbeit erfordert. Dazu kommt, daß wir das Holz von weither, auf mindestens acht bis zehnmal längeren Strecken, mit der Eisenbahn heranbringen müssen, während Steinmaterial fast ausschließlich in unmittelbarer Nähe gewonnen wird.

Bei der kurzen Lebensdauer der Baracken werden alle inneren Einrichtungen einem sehr schnellen Verschleiß zugeführt, während sie aber bei einer bodenständigen, massiven Wohnform das Vielfache der Zeit vorhalten würden.

Die Errichtung von etwa 100 000 Baracken würde zudem den ganzen von Reich und Einzelstaaten zur Verfügung zu stellenden Fonds verbrauchen. Dies ist zwar auf keinen Fall beabsichtigt. Trotzdem kann aber eine solche Summe der gesamten Wirtschaft entzogen werden, wenn die einzelnen Gemeinden, wie bereits geschehen, ebenfalls Mittel zum Bau von Baracken zur Verfügung stellen müssen. Selbstverständlich würden durch diese 100 000 Baracken und die Milliarde Mark Kosten hierfür das Wohnbedürfnis für den ersten — aber nur für diesen — Ansturm gedeckt sein. Ausreichen würde auch das nicht. Die Erstellung einer so großen Zahl von Baracken in so kurzer Zeit erfordert zudem die Bindung einer Menge für die Inangriffnahme bleibender Wohnbauten verloren gehender Arbeitskräfte und Materialien, sowie die einseitige Überlastung gewisser Spezialbetriebe, die sich für diesen Zweck auf kurze Zeit sehr belasten und dann nachher wieder ohne solche Spezialarbeit dastehen. Die Folge könnte möglicherweise sein, daß diese Betriebe den Bau solcher Baracken weiter bewirken, um damit die Geschäfte der sogenannten wilden Parzellenverkäufer, die Ackerland in Form von Bauparzellen weitab von der Großstadt verkaufen, zu unterstützen.

Damit würde einer zügellosen, spekulativen Wirtschaft Tür und Tor geöffnet und einer wirklichen Wohnungsreform auf der Grundlage einer organischen Stadterweiterung und gemeinnützigen Siedelungstätigkeit neue Hindernisse bereitet werden. Es würde auch durch diese Art eine weitere Verschwendung nationaler Arbeitsgüter entstehen. Dies kann nicht oft genug betont werden. Wollen wir die Wohnungsnot beheben, so setze man möglichst bald alle am Bau beteiligten Betriebe auf möglichst gleichmäßige Weise in Gang. Man vergeude nicht unnötig Material und Arbeit derart, daß für die Gemeinwirtschaft hieran Mangel entsteht.

Können der Kriegswirtschaft wegen noch nicht alle Betriebe in Tätigkeit gesetzt werden, so mache man wenigstens einen planmäßigen Anfang. Vor allem ist es notwendig, einen erheblichen Teil der Ziegeleien in Betrieb zu nehmen. Durch Freigabe von Leuten und Hergabe genügender Kohlen bevorzuge man diejenigen Betriebe, die bereit und in der Lage sind, die volle Produktion schon heute in ökonomisch vollendeter Form wieder aufzunehmen, um damit ihr Werk schon heute zur größten Leistungsfähigkeit zu bringen. Durch die voll ausgenutzte Produktionsfähigkeit wird am ehesten eine vernünftige Preissenkung der so sehr gestiegenen Materialkosten eintreten. Jetzt haben einzelne Ziegeleien nur einen Teil ihres Betriebes in Gang, während die Verzinsung und gewisse, jetzt sehr hohe Unkosten, kaum steigen, wenn die volle und höchste Produktion wieder erreicht wird. Durch den größeren Umsatz kann sich der Besitzer wieder mit kleinerem Gewinn begnügen. Die Freigabe von Leuten und Hergabe von Kohlen sollte jedenfalls hiervon abhängig gemacht werden. Ähnlich verfahre man mit anderen Betrieben.

Gegen die Errichtung so zahlreicher, provisorischer Baracken spricht ferner der Umstand, daß die Baracken auf Bauland gestellt werden, welches damit für lange Zeit endgültiger Bebauung entzogen wird. Baureifes Land für den Kleinhausbau haben wir aber zunächst noch viel zu wenig. Ehe all die vorgeschlagenen Maßnahmen in Kraft treten, kann immerhin eine gewisse Zeit vergehen. Durch den Baracken-

bau scheiden wir von vornherein solches Siedelungsland im ebengenannten Umfange aus.

Die gewaltigen Lasten, um die der Krieg die allgemeine Wirtschaft verteuern wird, müssen auch auf die bestehenden Realwerte indirekt zurückwirken. Es würde nun eine unbillige Bevorzugung sein, wenn man nicht das Übergreifen auf diese durch die Teuerung der Kriegswirtschaft noch wenig berührten Gebiete zu verhindern suchte. Braucht die große Masse Wohnraum, so nützt es wenig, wenn man einen evtl. Mietswucher dadurch zu vermeiden sucht, daß Mietssteigerungen über ein gewisses Maß hinaus verboten werden. Damit bekommen die Wohnungslosen noch keine Wohnung. Es werden dann unter Umgehung der Bestimmungen Sondervorteile gewährt werden, um Wohnraum zu erhalten. Die Miete der freien Wohnungen würde dann doch ins Unermeßliche steigen, sodaß doch vielleicht minderwertige Neuwohnungen vorübergehend entstehen und hierfür, an den übrigen alten Wohnungen gemessen, wahre Wucherpreise gezahlt werden müssen. Auch hierbei hätte der Hersteller kaum eine Deckung für das große Risiko. Und wenn es wirklich in der freien Wirtschaft durch einen außergewöhnlich hohen Mietszins eine solche finden sollte, so doch nur zu Lasten der Wohnungslosen und zum einseitigen Nutzen der Inhaber alter Wohnungen.

Es ist daher nur zu berechtigt, auf alle alten Wohnungen eine Mietssteuer von 10 % zu legen, die direkt vom Mieter zu zahlen ist. Darüber hinaus überlasse man die Miete dem freien Spiel der Kräfte. Nachdem man dem Mieter diese alten Wohnungen vorweg besteuert hat, steuere man beim Vermieter den weiteren Mehrertrag durch die vorgeschlagene Hausrentenzuwachssteuer wirksam zugunsten der Wohnungswirtschaft wieder fort. Daneben sorge man durch Schaffung der vorgeschlagenen Einrichtungen für eine wirksame Neuherstellung vorteilhaften Wohnraumes. Dann wird am ehesten der Mietspreis auf eine normale Höhe zurückkommen. Dies kann aber nur erreicht werden, wenn man die gesamte private Bautätigkeit zur Mitarbeit heranzieht. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen kann aber der Kreis dieser sachver-

ständigen Mitarbeiter sich wesentlich vergrößern. Es wird ein freier Wettbewerb auf gesunder Unterlage eintreten. Für jede Bautätigkeit, ob privater oder gemeinnütziger Art, ist alsdann Raum vorhanden.

Die Frage der Baukostenverteuerung ist wohl meistens noch unterschätzt worden. Wenn ich bereits oben mit einer Verteuerung auf das Zweieinhalbfache der Friedensbaukosten rechnete, so ist das nach dem jetzigen Stand doch noch sehr günstig angenommen.

Heute ist die Baukostenverteuerung schon fast auf das Vierfache der Friedensbaukosten angewachsen. Wenn auch künftig die Herstellung von Baumaterialien durch anderweitige staatliche Maßnahmen wesentlich unterstützt werden wird, so dürfte immerhin, auch bei Aufhören des Krieges, kaum mit einer geringeren Verteuerung als auf das Zweieinhalbfache auszukommen sein. Eine weitere Senkung der Preise könnte wohl frühestens bei Besserung der allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse in $1\frac{1}{2}$ bis 2 Übergangsjahren eintreten, aber auch dann ist wohl mit Bestimmtheit zu erwarten, daß die Baukosten durch die auch von den Steuern der Kriegslasten verteuerte Lebenshaltung immer noch das Anderthalbfache der reinen Friedensbaukosten ausmachen werden.

Ich würde vorschlagen, für die neue Friedenswirtschaft den Satz von 150 % als Norm anzunehmen und hierauf alle definitiven Kreditmaßnahmen aufzubauen. Eine wesentliche Verbilligung der Finanzierungskosten, der Bauzinsen und des unbebauten Bodens könnte diese Mehrkosten zum Teil ausgleichen. Daneben hätte auch eine gewisse Vereinfachung der Bauarten Platz zu greifen. Dies darf jedoch keinesfalls überspannt werden, und man tut gut, die Erwartung, erhebliche Ersparnisse durch solche Vereinfachung zu erzielen nicht zu hoch zu schrauben. Der Grundsatz bei allen neuen Wohnungsbauten muß unbedingt der sein, daß ebenso zweckmäßig wie solide und gut gebaut wird. Die erprobten und bewährten alten Bauweisen werden kaum verlassen werden können. In baupolizeilicher Hinsicht ist allerdings manches zu sparen möglich.

Um die Herstellung von Wohnungsneubauten im großen

Umfange alsbald in die Wege zu leiten, ist es daher erforderlich, hierfür schon jetzt allgemeine Zuschläge, die an jeden Baulustigen zu zahlen wären, zunächst für die Erbauung von Klein- und Mittelwohnungen festzusetzen. Die Bemessung dieser Zuschläge müßte im Anfang auf mindestens 40 % der tatsächlichen Baukosten festgelegt werden. Dieser Satz hätte für das erste Friedensjahr Geltung zu haben, und es dürfte sich alsdann empfehlen, denselben von Monat zu Monat zu vermindern, um dadurch einer allmählichen Preissenkung die Wege zu ebnen.

Selbst wenn in einzelnen Gemeinden unseres deutschen Vaterlandes die Baukosten während des Krieges nicht so erheblich gestiegen sein sollten, so kann ohne weiteres durch die örtliche Organisation der Baukostenzuschuß in geringerer Höhe festgesetzt werden. Ist alsdann vorauszusehen, daß die Baukostenzuschüsse zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses nicht mehr erforderlich sind, so kann für diesen Landesteil schon früher mit dem Abbau der Mietssteuer begonnen werden.

Die Zuschläge zu den Baukosten sind möglichst für jedes Bauobjekt von vornherein, ebenfalls wie die Ausführungsart, festzulegen, sodaß jeder Unternehmer für jede Bauausführung mit einer festen Summe zu rechnen hat. Um die tatsächlichen Baukosten fortlaufend prüfen zu können, müßten vielleicht die Ausschreibungen für die Ausführungen der gemeinnützigen Bauvereine öffentlich erfolgen, und die Ergebnisse den die Zuschläge festsetzenden Schätzungsämtern zur Verfügung gestellt werden. Ein weitgehendes Kontrollrecht müßte hierbei den Schätzern eingeräumt werden. Diese müßten auch berechtigt sein, die Ausschreibung einzelner Objekte selbst vornehmen zu können. Unter Umständen müßten den Privatunternehmern Sondervorteile anderer Art gewährt werden, wenn sie mit einem geringeren Zuschlag als dem vorher festgesetzten auskommen.

Mit Hilfe dieser Zuschläge kann die Provinzial- oder Landesstelle, welche zweckmäßig diese Aufgabe in Verbindung mit der Organisation der Stadtschaften zur Ausführung zu bringen hätte, gleichzeitig erheblich zur Einbürgerung verschiedener Einheitsbauten hinwirken. Für das Gebiet einer

solchen Stelle wären auf Grund eines öffentlichen Wettbewerbes unter den dort ansässigen Architekten Einheitspläne für solche Wohnhausbauten aufzustellen. Die Baukosten für die schlüsselfertige Herstellung sind unter der Voraussetzung, daß eine größere Anzahl solcher Bauten gleichzeitig und von einem Unternehmer zur Ausführung kommen kann, durch öffentliche Ausschreibung zu ermitteln. Nach den so ermittelten Kosten wird für jeden einzelnen Wohnhaustyp der aus der Mietssteuer zu gewährende Baukostenzuschuß in runder Summe einheitlich festgesetzt.

Die Auszahlung der Zuschüsse muß in wenigstens drei Raten erfolgen, in einer Rohbau-Fertigstellungsrate, einer Ausbaurate und einer Schlußrate bei Gebrauchsabnahme des fertigen Hauses. Dies geschieht wiederum am besten durch die Organisation der örtlichen Hypothekenbankvereine, die ja sowieso schon auf Grund der zweitstelligen Beleihung zu einer wirksamen Baukontrolle verpflichtet sind. Es würde ferner zweckmäßig sein, daß auch die, die erste Hypothek gebenden Institute sich ebenfalls dieser Organisation bedienen würden. Dadurch wird vermieden, daß nebeneinander für ein- und dasselbe Bauobjekt zwei Sachverständige für die Baukontrolle tätig sind. Einesteils würde damit nur unnötig nationale Arbeitskraft verschwendet werden, während andererseits die Kontrollkosten, insbesondere bei dem kleinen Einfamilienhaus, unnütz verteuert werden würden. Bei diesen kleinen Bauten wäre es auch empfehlenswert, die Auszahlung der Hypothekenvaluta ebenfalls auf die drei genannten Bauabschnitte zu beschränken.

Auf Grund des durch die örtlichen Wohnungsämter beschafften, statistischen Materials stellen die Provinzial- und Landesstellen für ihren Bezirk den Grundplan auf, in dem bestimmt wird, in welchem Verhältnis das Wohnbedürfnis in den einzelnen Gemeinden zu befriedigen ist. Sie bedienen sich zweckmäßig für diese Aufgabe des in jeder Gemeinde gebildeten Hypothekenbankvereins, der wiederum mit dem örtlichen Stadterweiterungs-, Wohnungs- und Schätzungsamt in logischer Folge zusammen zu arbeiten hätte.

Die Verbilligung der Bodenpreise.

Eine wichtige Frage für das zukünftige Bauen ist der Preis des Grund und Bodens. Mit einer durchgreifenden Wohnungsreform ist diese Frage untrennbar verbunden. Nach den von soviel berufenen Stellen schon gemachten Ausführungen unterliegt es wohl keinem Zweifel, daß eine wirkliche Wohnungsreform sich von dem bisherigen Massenmietshause nur abwenden kann, wenn auch der Bodenpreis dies wirtschaftlich ermöglicht. Werden auch bis zu einem gewissen Grade die Mietswohnungen bestehen bleiben müssen, so ist jedoch für neue Wohnungsanlagen das Einfamilienhaus mit einem kleinen Garten, selbst in der einfachsten Form, das einzig Erstrebenswerte. Um dies durchzuführen, muß vor allem in und um den Großstädten eine Verbilligung des Grund und Bodens herbeigeführt werden.

Durch Bereitstellung von billigem Staats- und Gemeindeland kann schon ein wesentlicher Preisdruck auch auf das übrige private Baugelände ausgeübt werden. Es dürfte aber immerhin noch erwägenswert sein, durch Festsetzung von Richtpreisen für das gesamte vorhandene Rohland, sobald es in die Nähe baureifer Zonen gelangt, eine Spekulation mit diesem Boden unmöglich zu machen. An dieser Spekulation hat sich der Staat häufig in ganz besonderem Maße aus kleinen, jeden Weitblick vermissenden, fiskalischen Gründen beteiligt. Deshalb ist auch der Widerstand zur Herbeiführung einer wirksamen Bodenverbilligung so sehr schwer zu brechen. Der Staat verkannte bisher den gewaltigen Wert einer vernünftigen Bodenpolitik, bei der die große Masse auch ihren Anteil am Boden erhalten kann und dadurch erst den Wert der deutschen Heimat wieder dauernd richtig einzuschätzen lernen wird.

Die bisherigen Methoden der Geländeaufschließung durch private Terraingesellschaften haben wohl in der Hauptsache versagt. Sie haben Terrains nur zum Nutzen ihrer Eigeninteressen aufschließen können. Es ist wohl richtig, daß sie nach außen hin zumeist nur mit einem verhältnismäßig geringen Gewinn gearbeitet haben. Dem Kundigen ist jedoch

nicht unbekannt geblieben, das häufig durch Zwischenpersonen erkleckliche Gewinne vorweggenommen wurden. Die in der Nähe der heranrückenden Bebauung liegenden Ländereien wurden, lange bevor eine Verwertung als Bauland möglich war, von spekulativen Händen vorgekauft, um sie dann später zur Einlage in Terraingesellschaften zu benutzen. In diesem Zeitpunkt war dann der eigentliche Gewinn schon hereingebracht.

Diese Technik blieb natürlich den großen, kapitalkräftigen Urbesitzern, denen die Millionen von selbst zugewachsen waren, nicht unbekannt und veranlaßte sie dann gleichzeitig, für ihre vor den Toren der Großstädte liegenden Ackerländereien diese Zwischengewinne selbst vorweg zu nehmen. So waren dann häufig die Terraingesellschaften wirklich nur noch für die Aufschließung derartig teuer eingekauften Ländereien tätig und erzielten selbstverständlich hierbei nur einen bescheidenen Gewinn; auch Verluste blieben unter solchen Verhältnissen nicht aus. Denn die Gesellschaften arbeiteten im allgemeinen mit einem ziemlich großen Apparat, einem erheblichen Bankkredit, der eine Menge für die Allgemeinwirtschaft nutzloser Arbeit entstehen läßt.

Eine Unzahl Agenten und Zwischenhändler fanden hier ihr leichtes, aber dafür umso größeres Einkommen. Deren Arbeit würde aber bei geordneter Bodenwirtschaft überflüssig. Die Terrainaufschließung ist ein ureigenes Gebiet jeder Stadt- bezw. Gemeindewirtschaft. Die Arbeit, die die Terrainunternehmung in technischer Art leistete, mußte zumeist von der Wohngemeinde nochmal oder gleichzeitig und damit doppelt gemacht werden. Die definitiven Bebauungspläne, sowohl wie auch die Vorstudien hierzu wurden in deren technischen Büros von Grund auf ausgearbeitet. Der einzige Vorteil der Gemeinden bestand hierbei darin, daß mit der Terrainunternehmung sich leichter eine Verständigung erzielen ließ als mit den Urbesitzern der Ackerländereien, die es nicht nötig hatten nachzugeben und daher häufig ihren Willen durchzusetzen verstanden, während jene aus Geschäftsrücksichten zum Nachgeben bereit sein mußten.

Schon hier bei den Urbesitzern müßten die grundsätzlichen

Änderungen einsetzen. Die Spekulation mit Ackerboden müßte grundsätzlich unmöglich gemacht werden. Noch heute ist genügend Ackerboden im Urbesitz, anderer in spekulativem Besitz erster Hand. Diesen sollte man für die Allgemeinheit jetzt erfassen und ihn zur nutzbringenden Verwertung der gemeindlichen Siedelungsgesellschaft übereignen, indem den Urbesitzern das unmittelbar zur Bebauung reife Land zum Preis von Mk. 1.— für den qm, das sind Mk. 2500.— für den preußischen Morgen, abgekauft wird. Damit erhalten sie immer noch das drei- bis fünffache des Wertes, den das Land als Ackerland hatte. Den spekulativen Käufern erster Hand, soweit sie den Kauf des Terrains vor dem Kriege getätigt haben, wäre der tatsächliche Kaufpreis einschl. der Übernahmekosten, zuzügl. der laufenden vierprozentigen Zinsen zu erstatten, wobei jedoch gewisse noch festzusetzende Höchstpreise nicht überschritten werden dürfen. Diese Höchstpreise müßten nach billigem Ermessen dergestalt bestimmt werden, daß ein besonderer spekulativer Nutzen von vornherein ausgeschlossen ist, und daß diese Höchstpreise sich unter derjenigen Wertgrenze halten, die sich nach Abzug der gesamten Straßenanlagekosten nebst Zinsen ergibt. Überschreiten die eingetragenen Schuldverpflichtungen den sich dann ergebenden Wert, so ist, ähnlich wie bei den überlasteten Hausgrundstücken, das Pfandrecht am Grundstück durch gesetzliche Maßnahmen zu beseitigen und das Grundstück zwangsweise zu übernehmen. Bei denjenigen Terrains, die bereits mit ordnungsmäßig, behördlich festgelegten Straßen fertig versehen sind, wären die um vier Prozent Zinsen vermehrten tatsächlichen, normalen Straßenregulierungskosten zu vergüten.

Dieses Land ist solange als möglich den Besitzern zur bisherigen Bewirtschaftung zu belassen. Die Übernahme erfolgt erst, wenn die Straßen zum Zwecke der Bebauung angelegt werden müssen. Das so in Bereitschaft gebrachte Bauland muß nun, soweit es sich nicht schon an ausgebauten Straßen befindet, in einem besonderen Grundstückskataster bei jedem Stadterweiterungsamt zusammengestellt werden. Alsdann ist der Durchschnittspreis dieses Baulandes festzustellen, und dann muß eine großzügige Umlegung in großen

Umrissen festgelegt werden. Soweit nun der Durchschnittspreis durch genügende Untermischung mit billig erworbenem Rohland nicht genügt, um das Gelände für eine niedrigere Grundstücksausnutzung herabzuzonen, ist aus den für diesen Zweck bereitgestellten Steuern eine weitere Verbilligung anzustreben. Um solch eine Umlegung in den Großstädten möglich zu machen, muß regelmäßig das gesamte Wirtschaftsgebiet einschl. der benachbarten Vororte durch eine großzügige Siedelungsgesellschaft zusammen bearbeitet werden.

Wohnluxus, größere Geschäftshausausnutzung im Stadtinnern, Industrieanlagen sind in den modernen Großstädten zumeist in getrennten Gemeindegebieten belegen. Die Sondersteuern auf derartige Anlagen könnten nur dann nutzbringend im Sinne einer Wohnungsreform verwendet werden, wenn die organische Weiterentwicklung eines großen Wirtschaftsgebietes zusammenfassend von einer Stelle aus geleitet wird.

Die Zeit ist da, um diese große Aufgabe planmäßig, von einer zielbewußten Regierung unterstützt, in Angriff zu nehmen. Die Fehler unserer bisherigen Städtebau- und Wohnungspolitik sind zu lange bekannt, als daß sie noch länger geduldet werden können. Namhafte Kräfte haben ihr Wissen und Können schon lange vor dem Kriege erprobt, so daß es an Männern nicht fehlt, die diese Aufgabe zu lösen imstande sind. Die große Frage, die der Krieg nun einmal im Wohnungsbau uns jetzt zur Lösung stellt, gibt eine nie wiederkommende Gelegenheit. Wird sie auch heute verpaßt, so wird die nächste Generation über diese Unschlüssigkeit den Kopf schütteln.

Nach den aus dem Durchschnittspreis sich ergebenden Grundwerten ist alsdann die bauliche Ausnutzung festzulegen. Ein Teil ist als Industrieland, das höher bewertet werden kann, auszusondern und möglichst an bestehende Industrieanlagen anzugliedern.

Zur industriellen Nutzung erworbenes Rohland würde den Rückkaufsbedingungen nicht zu unterliegen haben, wenn schon Anlagen darauf errichtet sind. Diese vor der Umlegung erworbenen Grundstücke sind jedoch für die Besteuerung besonderen Wertschätzungen zu unterwerfen. Solange Rohland von der Ge-

meinde zum Zwecke der Besiedelung noch nicht erworben ist, darf es nunmehr auch nicht mehr mit Grundwertsteuern belastet werden. Die Steuer nach dem gemeinen Wert für solches Rohland, welches doch nur als Acker genutzt werden kann, hat bisher durch die gemeindliche Steuerabschätzung den Wert des Grund und Bodens nur künstlich erhöhen helfen. Der Urbesitzer hat durch diese Wertschätzung erst erfahren, welchen Preis er für sein Land fordern kann. Die Erwartungen, die die Bodenreform an diese Steuer geknüpft hat, haben sich nicht erfüllt. Die Steuer ist auch überflüssig, wenn die Bodenaufschließung durch die Gemeinden oder gemeinnützigen Siedelungsgesellschaften erfolgt. Diese werden auf Grund der zu schaffenden Einrichtungen selbst soviel Bauland zur Verfügung stellen, als für eine gesunde Wohnungswirtschaft erforderlich ist.

Um eine solche durchzuführen, muß nicht nur eine Verbilligung des Grund und Bodens eintreten, es müssen vielmehr gute Verkehrsverbindungen geschaffen werden, um bei wechselnder Arbeitsgelegenheit leicht zu den verschiedenen Arbeitsstellen hinkommen zu können. Hierauf sollte das Hauptaugenmerk gerichtet werden, wenn man wirklich gewillt ist, die soziale Lage der unteren Klassen zu bessern und ihr Interesse am heimatlichen Boden von neuem zu erwecken.

Voraussetzung für dieses zu erstrebende Ziel sind billige Bodenpreise. Der jetzige teure Bodenpreis ist eine Folge der bestehenden verfehlten Boden- und Kreditwirtschaft. Das Terraingewerbe ermittelte bisher den zu erzielenden Bodenpreis dadurch, daß es von dem kapitalisierten Mietsertrage denjenigen Betrag in Abzug brachte, den ein Unternehmer für einen Hausbau an Bau- und Finanzierungskosten aufzuwenden hat. Da die Miete angeblich sich nach Angebot und Nachfrage richten würde, so folgert man, daß auch der Bodenpreis sich dieser Theorie indirekt anpaßte. Damit will man die Allgemeinheit glauben machen, daß absolut kaufmännische Grundsätze, ähnlich dem freien Handel, zur Geltung kommen, wenn das Gewerbe die Aufschließung von Rohland in die Hand nimmt. Der freie Handel bietet aber seine Ware zu den Gestehungskosten mit einem geringen,

meist gleichbleibenden Aufschlag an und ist mit seiner Ware dem freien Markt ausgesetzt. Grund und Boden ist aber weder eine so leicht wandelbare Ware, noch gibt es einen freien Markt hierfür. Gewiß gibt es viele Grundstücke annähernd gleicher Art und Lage, aber doch nur in beschränktem Umfange.

Grundsätzlich sollte man daher den Grund und Boden schon in der Übergangsperiode vom Ackerland zur fertigen Baustelle dem freien Gewerbe entziehen. Die Anlage von Straßen, Kanalisation, Bewässerung, Gas und elektrischen Leitungen ist eine öffentliche Angelegenheit und muß ausschließlich Sache der Gemeindewirtschaft sein. Durch Schaffung eigener Stadterweiterungsämter kann die Gemeinde in durchaus wirtschaftlicher Form die Aufschließung von Rohland in Bauland bewirken. Die Bodenpreise müssen außerdem so einwandfrei feststehende sein, daß ein baulustiger Unternehmer sich nicht erst wie bisher durch Agenten Vergleichsmaterial zu beschaffen braucht, sondern selbst durch einen Weg zu diesem Amt genaues Material einwandfrei erhält. Durch den billigen, öffentlich bekanntgegebenen Bodenpreis kann dieser auch auf die Rentabilität des zu bebauenden Grundstücks nicht mehr den wechselnden Einfluß ausüben, und alle die bekannten Anpreisungsarten, den Wert der Baustelle ganz besonders hervorzuheben, erübrigen sich.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollte der freien Schaffenskraft der Architekten und des Baugewerbes dadurch Spielraum gelassen werden, daß nur die Hauptstraßen in Abständen von etwa 4—500 Metern festgelegt und von den Gemeinden angelegt werden. Für diese Straßen wäre auch ein beschränkter Hochbau zuzulassen. Die dazwischen bleibenden Baublöcke würden dann durch $^3/_{10}$ Bebauung mit Einfamilien-Eigenhäusern und Kleingärten zu bebauen sein. Dadurch entstehen große Wohnhofanlagen, die abseits vom Verkehr und doch wieder günstig zu diesem liegen. Die künstlerische und technische Ausgestaltung dieser Wohnanlagen kann dem freien Wettbewerb überlassen bleiben. Die endgültige Art der Bebauung solcher großen Innenblöcke müßte unter sachverständiger Beratung mit dem Stadterweiterungsamt festgelegt und demselben eine

gewisse Freiheit in der geänderten Benutzungsart der Grundstücke eingeräumt werden. Dadurch kann auch die umfangreichste Massenherstellung von Reihenhäusern mit der erforderlichen Abwechselung in der Formengebung verbunden werden. Ein solcher Bebauungsplan kann weitgreifender aufgestellt werden, sich verändernden Bedürfnissen kann dann bei den tiefen Baublöcken noch immer in organischer Weise Rechnung getragen werden. Die Verkehrsstraßen erhalten eine mittlere Breite von 40 Metern und sind untereinander durch die Wohnhöfe verbunden. In Abständen von etwa 550 Metern wären besondere, als allgemeine Park- und Gartenanlagen ausgebaute Verbindungsstraßen anzulegen, an denen ruhige Mietswohnungen vorzusehen wären. In einem solchen Baublock könnten alle Wohnungsansprüche befriedigt werden. Die Fläche desselben würde für ungefähr 1800 Wohnungen ausreichen, von denen zwei Drittel in Einfamilienhäusern mit kleinem Garten unterzubringen wären. In den Verkehrsstraßen werden im Erdgeschoß der Gebäude Verkaufsläden mit entsprechendem Wohnraum für die Geschäftsinhaber eingerichtet. Diese wenigen Geschäfte sind dann wirklich lebensfähig und können daher bei gesichertem großen Umsatz mit kleinem Nutzen in rechtschaffener Arbeit den Wettbewerb um die wirtschaftliche Versorgung der Bewohner aufnehmen.

Die Umgestaltung der alten Wohnviertel.

Zu einer planmäßigen und grundlegenden Wohnungsreform gehört vor allem eine wesentliche Umgestaltung und Verbesserung der bestehenden Wohnungen. Diese vorhandenen Wohnungen stellen für die Befriedigung des Wohnbedürfnisses zunächst noch für einen sehr langen Zeitraum den Hauptanteil desselben dar. Die bereits oben angeregte Abschätzung und planmäßige Tilgung der Haus- und Bodenwerte ergibt die Grundlage für solch einen Plan. Die Erträge der Hausrentenzuwachssteuer sind zunächst ausschließlich für diesen Zweck zur Verfügung zu stellen. Weiter sind die Erträge der Steuern für die Zulassung von Dach- und Kellergeschossen in Geschäfts- und Fabrikhäusern zu Arbeits-

zwecken, sowie für weitere größere Ausnutzung von Grundstücken im Innern der Städte ausschließlich für diesen Zweck mobil zu machen. Aber auch die Einführung der Besteuerung des Wohnluxus könnte für diesen Zweck erhebliche Mittel aufbringen. Alle diese Erträgnisse zusammengenommen werden für die planmäßige Umgestaltung unmoderner Wohnviertel die erforderlichen Summen herbeischaffen. Wegen der Dringlichkeit des zunächst zu befriedigenden Wohnbedürfnisses zur Erstellung neuen Wohnraumes kann an diese Aufgabe jedoch wohl frühestens in fünf Jahren herangegangen werden. Die in dieser Zwischenzeit eingehenden Steuererträge müßten dazu Verwendung finden, um den Durchschnittspreis des etwa teuer erkauften Roh- und Baulandes herabzumindern. Die Aufstellung von Plänen und Umgestaltungsprogrammen ist so bald als möglich in die Hand zu nehmen, damit die zuerst in Angriff zu nehmenden Wohnhausumlegungen frühzeitig bekannt um in der Zwischenzeit nicht unnötigerweise neue Mittel zu geringfügigen Verbesserungen verwendet werden. Die Umlegung müßte dergestalt erfolgen, daß man zuerst die ältesten Wohnviertel einem durchgreifenden Umbau unter Niederlegung möglichst aller Hintergebäude unterzieht. Hierbei entstehen freie Innenflächen, die wieder zu Gartenanlagen zu verwenden wären und die damit auch in diesen alten Stadtvierteln die Schaffung gesunder Stadtwohnungen ermöglichten.

Die Mittel für die neue Bauwirtschaft in der Übergangszeit.

Von allen Seiten ist bisher schon darauf hingewiesen worden, daß selbst unter Zuhilfenahme der privaten Bautätigkeit das zunächst vorliegende Wohnbedürfnis kaum im vollen Umfange befriedigt werden kann. Wenn man berücksichtigt, daß in den ersten Jahren der Übergangswirtschaft mindestens eine Million neue Wohnungen zu beschaffen sind und in Friedenszeiten wohl höchstens ein Viertel dieser Zahl in einem Jahre von der gesamten Wirtschaft erstellt worden ist, so muß auch jedem Unbeteiligten klar sein, daß die

Beteiligung der privaten Bautätigkeit selbst zur Befriedigung des dringendsten Wohnbedürfnisses auch in der ersten Übergangszeit schon im vollen Umfange erforderlich ist.

Es geht daher nicht an, daß die seitens des Staates zur Verfügung zu stellenden Geldmittel lediglich der gemeinnützigen Bautätigkeit zugute kommen sollen. Es muß vielmehr unbedingt darauf hingewirkt werden, daß auch der privaten Unternehmung der erforderliche Baukredit im vollen Umfange zur Verfügung gestellt wird. Um die Erstellung der neuen Wohnungsbauten von vornherein nicht zu verteuern, muß unbedingt darauf hingewirkt werden, daß der billigste Kredit, der für das fertige Objekt gegeben wird, schon für den Bau rechtzeitig zum gleichen Zins vorgestreckt werden kann. Es darf nicht sein, daß der Baugeldkredit wieder getrennt von der definitiven Hypothekenregulierung unter hohen Zins- und Provisionskosten seitens der Großbanken gesondert befriedigt wird. Dies ist eine Notwendigkeit nicht nur für die Übergangswirtschaft, sondern auch für die endgültige Friedensbautätigkeit. Da zunächst für alle Zeiten, auch nach Überwindung der jetzigen Wohnungsknappheit, die Genehmigung zur Errichtung neuen Wohnraums von einem gewissen Bedarf abhängig gemacht wird, so braucht in der Verquickung von Baukredit und der endgültigen Hypothekenregulierung ein besonderes Risiko für die Allgemeinwirtschaft nicht erblickt zu werden. Wird das fertige Objekt mit einem Zinsfuß von 4 oder 4 ½ % beliehen, so muß es auch möglich sein, das hierfür notwendige Kapital schon während der Bauzeit in Raten ohne Mehrzins zur Auszahlung zu bringen. Bei dem zweitstelligen, durch die gemeinnützigen Pfandbriefanstalten zu befriedigenden Hypothekarkredit wird es genügen, wenn die Hypothekenvaluta bei Fertigstellung des Bauobjektes gezahlt wird. Bis dahin kann sich jeder Unternehmer mit eigenem Kredit behelfen. Dieser kurzfristige Kredit wird ihm bereitwilligst gewährt werden, wenn es ohne weiteres als feststehend anzunehmen ist, daß bei Fertigstellung der Bauobjekte die Hypothekenbankvereine die Auszahlung des zweitstelligen Darlehns vornehmen werden. Durch die einwandfreie Abschätzung der Objekte seitens der Schätzungs-

ämter, welche die neuen Hauswerte grundsätzlich zu den Selbstkosten zuzüglich eines geringen Unternehmergewinnes festzusetzen haben, und bei der feststehenden Verschuldungsgrenze wird nur dann ein Unternehmer in der Lage sein, Neubauten herzustellen, wenn und soweit er den durch Hypotheken nicht aufgebrachten Teil der Gesamtkosten nachweislich selbst besitzt.

Dadurch, daß der Wohnungsbestand und Zuwachs in den Wohnungsämtern einer dauernden Kontrolle ausgesetzt ist, und diesen Ämtern ein Vetorecht gegen die Erteilung der Baugenehmigung zustehen soll, würde einer Überproduktion von Wohnungen und damit großen Verlusten vorgebeugt werden. Durch die Aufnahme in die Zwangsmietsausfall-Versicherung würde außerdem auch das allgemeine Risiko beschränkt sein. Bei einer derartigen ordnungsmäßigen Regelung der Wohnungsherstellung kann unbedenklich der allgemeine Kredit durch die Provinzialstadtschaften für alle Wohnungsbauten in Anspruch genommen werden.

Je nach der Art der Wohnungen müßte für diese Neubauten die Verschuldungsgrenze von vornherein vielleicht etwas anders festgestellt werden, als für die bestehenden Gebäude bereits schon vorher angeregt wurde.

Durch die Möglichkeit billigen Baukredits und unter Ausschaltung verschiedener bisher doppelt zu zahlender Provisionen und Unkosten würde eine wesentliche Baukostenverminderung eintreten können. Der Bauhandwerkerschutz würde in Verbindung mit den bereits bestehenden Vorschriften dadurch voll zur Wirkung kommen, da es dann jedem Bauausführenden möglich ist, seinen Verpflichtungen in vollem Umfange nachzukommen.

Der gesamte Boden- und Baukredit muß derartig einheitlich geregelt werden, daß er unter einer gewissen Gruppeneinteilung jedes Bau- und Wohnbedürfnis gleichmäßig befriedigen kann. Unterschiede dürften nur gemacht werden bezgl. der Höhe der Zinssätze, sofern es sich um Kleinwohnungen oder um solche gemeinnütziger Art handelt. Durch solche von vornherein feststehenden Grundsätze wird auch die Gründung von gemeinnützigen Baugesellschaften ohne weiteres

erleichtert werden. Es werden dann nicht erst immer für jeden Einzelfall zeitraubende Verhandlungen für die Gewährung von Sondervorteilen nötig sein.

Ob es überhaupt richtig ist, für jede Wirtschaftsgruppe, Arbeiter-, Angestellten- und Beamtenverbände und deren Unterorganisationen, gemeinnützige Baugesellschaften zu gründen, muß durchaus bezweifelt werden. Eine grundsätzliche Trennung durchzuführen, wird sowieso schon nicht möglich sein. Die Gruppen, zunächst aus einem bestimmten Personenkreis zusammen gekommen, werden durch Familienveränderung, Heranwachsen neuer Geschlechter, Berufswechsel usw., mit der Zeit so vielen Änderungen unterliegen, daß der ursprünglich beabsichtigte Zweck sich mit der Zeit doch völlig verschiebt.

Auch alle diese Sonderorganisationen binden in sich wieder eine Menge nationaler Arbeit, die letzten Endes ebenfalls auf eine Zersplitterung hinausläuft. Die ganze Wohnungsfrage wird am besten im freien Wettbewerb innerhalb einer gewissen staatlichen Organisation gelöst. Damit ist dann eine gesunde Vermischung aller Bevölkerungsschichten möglich. Es kann ein jeder da Wohnung nehmen, wo es ihm beliebt. Und wenn er ein Eigenhaus mit einem kleinen Garten besitzt, so braucht er nicht unbedingt nun Wand an Wand mit seinen Arbeitsgenossen zu wohnen. Mit denen ist er den ganzen Tag über durch die Arbeit verbunden. Nach Feierabend genieße er auch den Umgang mit anderen Menschen. Nur so kann eine gewisse Abwechslung in das Leben des Einzelnen kommen. Er lernt dadurch anderer Leute Leben, andere Verhältnisse kennen. Die Freizügigkeit, die von den Großstadtmenschen so geschätzt wird, bleibt auch bei dieser Wohnreform gewahrt.

Will man die Erstellung von Kleinwohnungen im Rahmen einer billigeren Geldhergabe auf gemeinnützige Art unterstützen, so tue man dies allgemein, indem man es auch dem Privatbesitzer möglich macht, sich diesen Vorschriften anzupassen. Man beleihe auch Privathäuser zu diesen Bedingungen, wenn eine Mietsbeschränkung eingegangen wird. In diesem Falle werden bei Hergabe der Beleihung durch die Schätzungs-

ämter die Mieten festgestellt und zu diesen Preisen müssen alsdann die Wohnungen im Wege der Erbmiete abgegeben werden. Damit ist das gleiche, wie in den Wohnhäusern gemeinnütziger Art erreicht.

Wenn man nun die Miete so festsetzt, daß gewisse Reparaturen, wie in diesen Häusern üblich, vom Mieter gemacht werden und man veränderliche Unkosten, wie Heizung, Warmwasser und Wasserverbrauch, im Wege der Rechnungslegung durch Umlage von den Mietern erhebt, so fallen auch für den Hausbesitzer die Bedenken fort, sich für eine so lange Zeit wirtschaftlich zu binden. Da aber andererseits der Mieter auch bei Erbmiete vorzeitig kündigen kann, so bleibt diesem die Freizügigkeit gewahrt. Der private Hausbesitzer wird ein Haus im Eigeninteresse besser verwalten und bewirtschaften, als ein bezahlter Verwalter, wie er in großen gemeinnützigen Wohnhausanlagen nicht zu umgehen ist. Dies wird besonders in Zukunft deswegen der Fall sein, weil alsdann große private Mietshäuser kaum noch entstehen können. Soweit im modernen Städtebau noch Mehrwohnungshäuser gebaut werden, kann es sich nur um solche mit 6—8 Wohnungen handeln, die sich bei der Randbebauung eines großen Baublocks ergeben.

Soll die Errichtung der im Innern solches Baublocks zu erbauenden Reihenhäuser erleichtert werden, so kann dies dadurch geschehen, daß man die Bebauung durch Unternehmer im Eigenbaubetrieb zu von vornherein feststehenden Beleihungssätzen schon dadurch ermöglicht, daß der Erwerb der kleinen Baustellen von jeder Umsatzbesteuerung frei bleibt oder aber, daß man die Bebauung und Beleihung schon vor der Auflassung zuläßt und letztere erst vornimmt, wenn der endgültige Erwerber in Erscheinung tritt.

Zur Förderung des Kleinwohnungsbaues würde es wesentlich beitragen, wenn diejenigen Versicherungsanstalten, denen die Bewohner dieser Wohnungen — Arbeiter, Angestellte usw. — laufend Beiträge zu entrichten haben, diese Gelder zur Verwendung als billige zweite Hypotheken hergeben würden. Nicht Bürgschaftsübernahme, diese ist ja nach meinen Vorschlägen durch die Provinzialstadtschaften und die

Wohngemeinden völlig gesichert, sondern das Geld ist es, was zur wirksamen Förderung fehlt. Für die zweiten Hypotheken der Kleinwohnungsbauten auf gemeinnützige Art kommen m. E. jährlich ca. 400—450 Millionen Mark in Frage. Diese durch die Landesversicherungsanstalten, Berufsgenossenschaften und die Angestelltenversicherung aufzubringen, ist durchaus möglich. Allerdings müßten sie dann fast ihren ganzen Kapitalzuwachs zu diesem Zweck verwenden. Dies kann aber für die nächsten Jahre ohne Bedenken geschehen. Haben doch diese Anstalten in den vier Kriegsjahren ihre Gelder restlos dem vaterländischen Kapitalmarkt zugeführt. Dadurch würde nach dieser Richtung hin zunächst ein Ausgleich eintreten, und die gemeinnützige Wohnungsherstellung würde solange über billig zu vergebende Gelder verfügen, bis im freien Geldmarkt wieder für diesen Zweck erschwingliche Leihsätze eintreten.

Die Kapitalien könnten nun, ohne den sonstigen Geldmarkt zu beeinflussen, zu billigem Zins, etwa $3\frac{1}{2}\%$ bei einer Tilgung von $1\frac{1}{2}\%$ hergegeben werden. Für die ersten Hypotheken dieser gemeinnützigen Kleinbauten hätten in der Hauptsache die Sparkassen einzutreten. Diese müßten, um die Beleihungen in genügendem Umfang zu ermöglichen, ihre Kriegsanleihen unter staatlicher Beihilfe ohne Verlust flüssig zu machen suchen, soweit der Zufluß an Sparkapital nicht ausreichen sollte. Es handelt sich dabei voraussichtlich um einen Betrag von etwa 1000 Millionen Mark jährlich, die ebenfalls zum gleichen Zinsfuß herzugeben wären, wie die vorerwähnten Gelder.

Für eine weitere Gruppe etwas größerer Klein- und Mittelwohnungen müßten die privaten Lebensversicherungsanstalten für die zweiten Hypotheken den Kapitalbedarf von etwa 100 bis 150 Millionen Mark decken. Damit würden auch diese Anstalten die ihnen anvertrauten Gelder zu einem wesentlichen Teil zu Gunsten ihrer Versicherten verwenden. Die Versicherungsgesellschaften haben doch in den letzten Friedensjahren jährlich etwa 330 Millionen Mark in Hypotheken angelegt, so daß sie auch für diese Zwecke noch immer einen erheblichen Betrag zur freien Verfügung behalten.

Für die ersten Hypotheken dieser Gruppe würde es wohl ebenfalls möglich sein, die Sparkassen mit einem Betrage von etwa 200—300 Millionen Mark noch in Anspruch zu nehmen.

Mit den vorgeschlagenen Mitteln würden erst etwa zwei Drittel des jährlichen Wohnungsbedarfs in der Übergangszeit befriedigt werden können. Die ferneren Gruppen wären nun dem freien Geldmarkt preisgegeben, wenn nicht noch andere Mittel bereitgestellt werden können. Als solche kämen noch in Frage: ein Teil der ordentlichen Reserven der Industriegesellschaften, ebenso auch mancher kommerziellen Unternehmungen, Banken, Eisen- und Straßenbahnen u. s. w. Diese müßten im Verhältnis zu ihrer Arbeiter- und Beamtenzahl nach einem besonderen Schlüssel entsprechende Summen zu niedrigem Zinssatz für eine wirksame Wohnungspolitik zur Verfügung stellen. Am besten geschieht die Hergabe dieser Mittel durch Übernahme eines entsprechenden Teils der von den Provinzialstadtschaften zu diesem Zweck ausgegebenen Stadtschaftspfandbriefe, die sie zum vollen Nennwerte zu übernehmen hätten. Welche Summen da aufgebracht werden können, entzieht sich jedoch einer zuverlässigen Beurteilung.

Der jährliche Fehlbetrag von etwa 5—600 Millionen Mark wird sich aber dadurch kaum zu einem nennenswerten Betrage aufbringen lassen. Es bleibt also nur noch der freie Markt, auf den aber unsere Kriegsanleihen bestimmend einwirken. Entweder gibt nun das Reich aus seinen künftigen Anleihen vorweg jährlich die fehlende Summe zu einem Zinsfuß von $4^1/_2$ % her oder aber, die Hypothekenbanken müssen für die ersten Hypotheken entsprechende Pfandbriefe auf den Markt bringen, dergestalt, daß sie dieselben mit einem $4^1/_2$ %igen Zinsfuß hergeben können. Der entstehende, sehr wesentliche Kursverlust von etwa 50—60 Millionen Mark im ersten Jahre der Übergangswirtschaft müßte evtl., ähnlich wie die Teuerungszuschläge zu den Baukosten, aus den zur Ausführung einer wirksamen Wohnungspolitik vorgeschlagenen Steuern gedeckt werden. Das gleiche könnte auch dem Reich gegenüber geschehen. Der zweite Weg ist jedoch der richtigere, weil er schon für die Übergangswirtschaft die hierfür bewähr-

ten, vorhandenen Organe — die Hypothekenbanken — zur wirksamen Mitarbeit bringen würde.

Für die in dieser Gruppe erforderlichen zweiten Hypotheken wäre der freie Geldmarkt seitens der Provinzialstadtschaften in gleicher Weise in Anspruch zu nehmen. Es würde auch hier der entstehende Kursverlust durch die vorgeschlagenen Steuern zu decken sein.

Soweit nach vorstehenden Ausführungen öffentliche und private Kassen oder Anstalten Gelder für zweite Hypotheken hergeben, geschieht dies durch Überweisung entsprechender Beträge an die betr. Provinzialstadtschaften und durch diese an die örtlichen Hypothekenbankvereine, welche ihrerseits die Beträge zu ihren für diesen Zweck festgelegten Bedingungen ausleihen und für diese bar gegebenen Darlehen eine gleiche Anzahl Unterlagshypotheken in ein besonderes Register als Darlehnsunterlage eintragen. Damit wird eine Verzettelung der für diesen Zweck eingehenden Kapitalien vermieden. Sie werden in jeder Provinz von einer zentralen Stelle aus in die vorgesehenen Kanäle geleitet.

Diesen ersten drei, hauptsächlich für den Kleinwohnungsbau in Frage kommenden Gruppen, könnten dann später bei organischer Fortentwicklung auch, für die übrigen großstädtischen Bauten weitere Gruppen angeschlossen werden. Die Verschuldungsgrenze dieser Hausgrundstücke soll, wie aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich, festgelegt werden

Für die Gruppen 1—3 wären die Arbeiten sofort, für die anderen Gruppen je nach Überwindung der Schwierigkeiten der Übergangswirtschaft aufzunehmen. Jedoch sollten auch für diese möglichst bald beschränkte Mittel bereitgestellt werden, falls für die eine oder andere örtliche Gemeinschaft die Ausführung von Bauten dieser Art eine dringende Befriedigung erfordern würde.

Auch bei der Ablösung der Schulden der vorhandenen Baugrundstücke ist eine Gruppierung nach dem vorliegenden Schema anzustreben, und nach dieser ist eine geordnete Schuldenabbürdung auch für die gewerblichen und die hoch bewerteten Grundstücke im Innern der Großstädte insoweit vorzunehmen, als dieselben überwiegend durch Vermietung

Gruppe	Benutzungsart	Verschuldungsgrenze	Beleihung I. Hypothek Zins			Beleihung II. Hypothek Zins		
			Zins	Tilgung	zusammen	Zins	Tilgung	zusammen
			%	%	%	%	%	%
1	Kleinwohnungen gemeinnütziger Art bis 70 qm Wohnfläche in Einzelhäusern und in Mietshäusern mit Kleinverkaufsläden im Erdgschoß . .	85 %	3½	¼	3¾	3½	1½	5
2	desgl. bis 120 qm sonst wie vor		4	¼	4¼	4	1½	5½
3	desgl. wie vor, jedoch in privatwirtschaftlicher Art		4½	¼	4¾	4½	1½	6
4	Wohnungen bis 200 qm Wohnfläche in Mietshäusern mit Kleinverkaufsläden im Erdgeschoß	80 %		¼		4½	1½	6
5	desgl. mit Wohnungen bis 320 qm sonst wie vor .			½		5	1½	6½
6	Wohnungen jeder Art und gewerblicher Ausnutzung bis 25 % des Objekts .	75 %		½		5	1½	6½
7	desgl. mit gewerblichen Räumen ohne jede Beschränkung			½		5	2	7

in der städtischen Gemeinwirtschaft genutzt werden können. Für die jetzt vorliegende Frage ist dies keinesfalls ausschlaggebend. Es wird dies vielmehr nur der Vollständigkeit wegen nebenher erwähnt.

Für alle von den örtlichen Hypothekenbankvereinen beliehenen Grundstücke sollten durch diese gleichzeitig die ersten Hypotheken provisionsfrei nachgewiesen werden. Die hierfür in Frage kommenden Geldinstitute hätten sich durch die Provinzial- bezw. Landesstellen Hypotheken in dem gewünschten Umfange nachweisen zu lassen. Besondere Prüfungen für diese Grundstücke, die also gleichzeitig von den Bank-

vereinen zu beleihen sind, sollten dann nicht mehr vorgenommen werden. Die ersten Hypotheken werden nach einheitlichen Sätzen und Bedingungen begeben und gelangen auf Grund der Auszahlungsanweisungen der Schätzer der Bankvereine direkt, wie schon oben erwähnt, in drei Raten zur Auszahlung. Dies ist nach Möglichkeit auf alle ersten Hypotheken auszudehnen, auch für die der bestehenden alten Hausgrundstücke. Die Maklertätigkeit würde sich somit erübrigen, da die Hypothekenbankvereine dieselbe in gemeinnütziger Weise ausüben würden.

Schlußbetrachtungen.

Wollen wir also ganz allgemein die Wohnform verbessern, so kann dies nur geschehen, wenn die zu schaffenden Wirtschaftsorganismen von vornherein hierauf zugeschnitten sind. Gerade dies ist für mich ein Hauptgrund, aus dem heraus ich in eine Reform auch alle bestehenden Wohngebäude eingeschlossen sehen will.

In diese Verhältnisse einzugreifen, das ist vielleicht die schwierigste Frage. Sie wird aus völlig verkanntem Eigeninteresse wahrscheinlich den größten Widerspruch hervorrufen. Die Zeiten des wirtschaftlichen Tiefstandes im Wohnungsgewerbe hätten am ehesten die Durchführung neuer organisatorischer Maßnahmen mit dem geringsten Widerstande ermöglicht. Das ist nun aber vorbei, und das Wohnungsgewerbe hat überall erkannt, daß ihm die günstigsten Zeiten bevorstehen.

Aus dieser Erkenntnis heraus sollte nunmehr auch die Allgemeinheit Veranlassung nehmen, sich mit diesem Ergebnis der bisherigen Wohnungspolitik einmal von einem Standpunkt aus zu befassen, der sich bemüht, die Verhältnisse gerechter zu würdigen. Denn alles, was ist und was nun kommen kann, wenn nicht jetzt grundlegend eingegriffen wird, das hat die bisherige Gemeinwirtschaft in allen ihren Auswirkungen allein verursacht. Da das Ergebnis aber alles

andere als eine richtige Wirtschaft darstellt, in der jeder an seinem Platze im freien Wettbewerb das Rechte für die Gesamtheit schafft, so müssen wir zugeben, daß wir in diesem Sinne eine Gemeinwirtschaft zum Wohle des Ganzen nicht gehabt haben. Es hat jeder immer nur an seinen eignen Vorteil gedacht. „Nach uns die Sintflut!" ist ein leider allzu häufig, offen oder versteckt angewandtes Leitmotiv für viele gewesen. Damit haben sie die Rücksichten auf die Allgemeinheit beiseite geschoben. Vom Standpunkte des Einzelnen gesehen, konnte er ja auch nicht anders handeln. Weder konnte er die Wirtschaftsform selbst veredeln, noch konnte er allein gegen den Strom schwimmen. Die Gesamtheit aber hätte erkennen müssen, daß nur sie ein festes Bollwerk erstellen kann, damit der große Strom der wirtschaftlichen Arbeit sich nicht ins Uferlose verliert.

In die uns jetzt als die gute alte Zeit erscheinende Friedenswirtschaft können wir nicht mehr zurückkehren. Diese konnte sich schließlich solche wirtschaftlichen Unmöglichkeiten erlauben. Was uns damals in den Gedanken weit ausschauender Sozialpolitiker als Utopie erschien, das muß jetzt Wirklichkeit werden, und die alten Verhältnisse müssen wegen ihrer Unwirtschaftlichkeit der Vergangenheit angehören. Erkennen wir dies jetzt nicht, so wird es uns die Zukunft noch lehren. Je länger wir uns gegen diese Erkenntnis sträuben und glauben, ihr allen Widerstand entgegensetzen zu müssen, desto schwieriger wird die Lösung sein, die doch einmal kommen muß.

Schüfen wir jetzt, wo der Krieg die wirtschaftlichen Verhältnisse erst neu zu formen beginnt, diese Einrichtungen, dann würden uns große Erschütterungen und wirtschaftliche Kämpfe erspart bleiben. Die Früchte des so heiß ersehnten Friedens könnten dann durch den inneren Krieg uns noch einmal für eine lange Zeit verloren gehen. Pflicht der Regierung und der gesetzgebenden Körperschaften ist es, rechtzeitig die Entspannung vorzunehmen, damit ihr nicht, wie so oft in vergangener Zeit, die Zügel aus der Hand gleiten. Lassen wir daher auch auf dem Gebiete der Wohnungswirtschaft nicht unter dem Druck der kommenden Dinge

Forderungen heranreifen, die zu erfüllen einer organisch fortschreitenden Wirtschaft nicht möglich sind.

Große Aufgaben werden nur durch zielbewußtes Handeln gelöst. Mit dem Erwägen und dem Befragen von Interessenvertretungen kommt man in grundlegenden Fragen nicht sehr weit. Denn alle Interessen sind fast immer Sonderinteressen; sie lassen sich bei einer grundlegenden Neugestaltung nicht sämtlich befriedigen, und deshalb müssen wir uns über dieselben hinwegsetzen. Die Zeit ist reif zu solchen Entschlüssen. Gewichtige Stimmen haben sich genug vernehmen lassen, haben ihre Meinungen, ihre Sonderwünsche in mehr oder weniger geschickter Form zum Ausdruck gebracht. Jetzt gilt nur noch die Tat. Wie diese auszusehen hat, kann heute nicht mehr zweifelhaft sein, wo erkannt ist, daß die Wohnungsreform für das Wiederaufblühen und das Fortbestehen der deutschen Wirtschaft von so ausschlaggebender Bedeutung ist.

Wir alle sind Bürger des deutschen Staates, und wir können das Bevölkerungsproblem nicht, ohne eine grundlegende soziale Wohnungsreform herbeizuführen, lösen. Das, was bisher beabsichtigt ist, kann doch nur gewissen Gruppen der Bevölkerung in bescheidenem Umfange zugute kommen. Wo soll aber die soziale Zufriedenheit herkommen, wenn man andere wichtige Glieder des Volkes von den Wohltaten einer Wohnungsreform ausschließt? Die Staatsaufgaben sind so groß, daß alle Bürger des Staates zusammenstehen müssen, um ihn zu erhalten. Deshalb geht es nicht an, daß dieser Staat nur einen kleinen Teil seiner Bürger an den Vorteilen einer Wohnungsreform teilnehmen läßt, welche diejenigen mitbezahlen müssen, die keinen Anteil daran haben. Damit empfangen die Einen ein Almosen aus den anteiligen Leistungen der Anderen. Die gleichmäßige Befriedigung eines Mindestwohnungsbedürfnisses ist aber keine Frage eines Almosens, sondern ausschließlich eine solche gemeinwirtschaftlicher Organisation, an deren Vorteilen jeder, der dem Staate gegenüber seine Pflicht erfüllt, teilzunehmen einen Anspruch hat.

Bevölkerungspolitik ist nur eine Frage des Familienlebens, und dieses kann nur in einer günstigen Wohnform

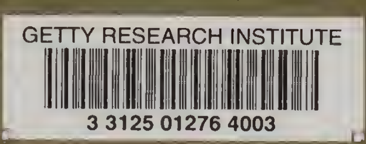
sich zur höchsten Blüte entfalten, in der Glaube und Heimat eine bleibende Stätte haben.

Die gesetzliche Festlegung und zielbewußte Durchführung der von mir vorgeschlagenen sozialen Wohnungsreform wird bereits in der Übergangszeit einen segensreichen Einfluß ausüben und wird mit dazu beitragen, die Achtung vor dem Eigentum und dem Gesetz wieder zu erhöhen. Mit fortschreitender Zeit wird sie fast jedem die Möglichkeit des Erwerbes von freiem Eigentum geben und damit zum Teil der bereits jetzt werdenden Generation ein inhaltreicheres Familienleben verschaffen. Nach dem Erleben dieses großen Krieges wird erst das eigene Heim der deutschen Familie wieder die rechte Innerlichkeit verleihen. Alsdann kann die Jugend viel eher eine gute Kinderstube im Elternhause vorfinden und sich im späteren Leben gern dieser Kinderjahre zu Nutz und Frommen der künftigen Gemeinwirtschaft erinnern. Heimat und Vaterland werden dann immer mehr in dem Herzen des ganzen deutschen Volkes bleibenden Widerschein finden, aus dem es zu neuem Kampf gestählt hervorgehen wird. Und damit erreicht man die beste Fürsorge für alle, die im Felde und in der Heimat diesen Krieg überstehen und gewinnen halfen.

Die Lösung des Wohnungsproblems in einer bodenständigen Form kann uns also allein der Lösung der sozialen Frage näher bringen. Soll und kann überhaupt nach diesem Kriege unsere Sozialpolitik einer gesunden Fortentwicklung unterliegen, so gilt es vor allem der Durchführung einer wirklichen, durchgreifenden, sozialen Wohnungsreform. Erst diese Durchführung kann der deutschen Sozialpolitik und damit dem deutschen Volke diejenige Weltgeltung verschaffen, auf die es auf Grund seiner bisherigen Leistungen einen unbestrittenen Anspruch hat.

Solchem großen Ziele mögen diese Zeilen zur sozialen Wohnungsreform dienen.

Druck von Gottfr. Pätz in Naumburg a. S.



Druck von Gottfr. Pätz in Naumburg a. S.

